

التمويل العقاري

صبحي محمود



النموذج العقاري

النمويد العقاري

صبحي محمود

الطبعة العربية

٢٠١٥م



دار امجد للنشر والتوزيع

المملكة الأردنية الهاشمية
رقم الإيداع لدى دائرة المكتبة الوطنية
(٢٠١٤/٦/٢٧٣٠)

٣٣٢.٦٣٢٤

محمود، صبحي جميل
التمويل العقاري / صبحي جميل محمود .- عمان: دار
أمجد للنشر والتوزيع، ٢٠١٤
(ص)
ر. ل. : ٢٠١٤/٦/٢٧٣٠.
الواصفات: / الاستثمار // التمويل / الممتلكات /.

ردمك ٣ - ٥٢ - ٥٨٩ - ٩٩٥٧ - ٩٧٨ ISBN

Copyright ©

جميع الحقوق محفوظة: لا يسمح بإعادة إصدار هذا الكتاب أو أي جزء منه أو تخزينه في نطاق استعادة المعلومات أو نقله بأي شكل من الأشكال، دون إذن خطي مسبق من الناشر.

All rights reserved. NO Part of this book may be reproduced, stored in aretrival system, or transmitted in any form or by any means, without prior permission in writing of the publisher.

دار امجد للنشر والتوزيع



عمان- الأردن- شارع الملك حسين مقابل مجمع الفحيص
جوال: 0796914632 - 0799291702
هاتف: 4652272 فاكس: 4653372
dar.almajd@hotmail.com

مقدمة

إن من متطلبات مواكبة التغيير السريع في العديد من الأنماط الاقتصادية ، ظهور أدوات جديدة تهدف إلى معالجة مشكلات الندرة الاقتصادية ، حيث تشكل دعامة أساسية في تحقيق التنمية الاقتصادية وإرساء نظام اقتصادي يقوم بالوفاء بمقدرات الأفراد والمجتمع ، ومن أبرز هذه المشكلات تفاقم أبعاد أزمة الإسكان والعقارات في معظم دول العالم ، و للعلاج هذه المشكلة ظهر " التمويل العقاري " كأداة تسهم في وضع إستراتيجية متكاملة لرصد أسباب مشكلة الإسكان والعمل على حلها، بالإضافة إلى الاستغلال الأمثل للموارد الاقتصادية المتاحة ، فعلى سبيل المثال إمكانية الاستفادة من استثمار أموال الودائع والمعاشات - والتي تتجاوز المليارات- حيث أنها أموال مجمدة حالياً في البنوك وغير مستغلة ، مما يعنى وجود طاقات إنتاجية معطلة وبالتالي ابتعاد الأداء الاقتصادي عن مستوى التشغيل الكامل لهذه الطاقات .

ومع تزايد مخاوف العديد من الخبراء على مستوى العالم من جراء الخسائر الحالية التي تتحملها اقتصاديات دول العالم من تفاقم مشكلة الإسكان والعقارات، فبالناتالي كان لابد من وجود آلية تسهم بشكل فعال وواضح في تحرير العلاقة بين المالك والمستأجر، ذلك بما يعزز الثقة في الاستثمار العقاري وزيادة الطلب على تملك الوحدات العقارية ، وبالتالي يمكن من خلال هذا المقترح المقدم التعرف على ماهية التمويل العقاري في الدول المتقدمة ، وما يحتله التمويل العقاري من مكانة في هذه الدول بالإضافة إلى

التطرق إلى أهم الآليات التي يمكن الاعتماد عليها من المنظور الاقتصادي مع وضع بعض الضوابط و المعايير للعملية التمويل العقاري .

الفصل الأول

الاستثمار والتمويل العقاري في ضوء الشريعة الإسلامية صيغة المشاركة

تشير كافة الإحصائيات والدراسات وما تعرض له الكتاب والاقتصاديين تدل على أن الأزمة المالية العالمية كانت نتيجة للتراجع الملحوظ في الاستثمار العقاري الذي ظهر أولاً في الولايات المتحدة الأمريكية وامتد بعد ذلك إلى كافة أنحاء العالم بنسب مختلفة من بلد إلى آخر.

وتشير الإحصائيات الرسمية عندنا في الأردن إلى أن نسبة نمو السكان في معدلها حوالي ٢.٣% وبالتالي هنالك طلب متزايد على المساكن تصل في متوسطها إلى حوالي ٣٠ ألف (ثلاثون ألف) مسكن سنوياً فهذا مؤشر إلى أن فرض الاستثمار العقاري خاصة للمؤسسات التمويل متاحة وجيدة.

ونظراً لدخول المصارف الإسلامية إلى السوق المحلي حيث أخذت تنافس المؤسسات التمويلية الأخرى، حتى بلغ مجموع استثماراتها في السوق الأردني حوالي ٨.٠% من مجموع التسهيلات التي منحتها كافة المؤسسات المصرفية الأردنية.

ونظراً للطلب المتزايد والحاجة الملحة إلى التمويل تقترح الدراسة صيغة المشاركة المتناقص المنتهية بالتمليك كصيغة مثلى للاستثمار العقاري، متمنين على المصارف الإسلامية تبني هذه الصيغة واعتمادها اعتماداً واسعاً في تمويل الحاجات السكنية للمتعاملين معها.

تمهيد

جاء الإسلام خاتماً للأديان ومنهجاً للبشرية، ونظام حياة متكامل، فهو منهج حياة متكامل صالح لكل زمان ومكان وشامل لكل جوانب الحياة الاقتصادية والسياسية والاجتماعية والروحية، مصداق ذلك قوله تعالى في سورة النحل أيه (٨٩) "ونزلنا عليك القرآن بيانا لكل شيء"، وفي قوله تعالى في سورة الأنعام أيه (٣٨) "وما فرطنا في الكتاب من شيء".

فالقرآن الكريم والسنة النبوية المطهرة ترسم الإطار العام للنشاط الاقتصادي التي لا يمكن الخروج عنها، كما تتصف هذه الأصول والمبادئ بعموميتها وقلة عددها، وارتباطها الشديد بالحاجات الأساسية للفرد والمجتمع.

ومن أهم ما يميز النظام الاقتصادي في الإسلام عن غيره من الأنظمة الاقتصادية المعاصرة عدة مميزات منها:

١. الجمع بين الروح والمادة في الاقتصاد

٢. الحرية الاقتصادية

٣. ازدواجية الملكية

٤. التوازن في (رعاية مصلحة كل من الفرد والمجتمع)

وهناك خصائص أخرى تميز النظام الاقتصادي الإسلامي عن غيره من الأنظمة الاقتصادية، منها على سبيل المثال:-

١- الدعوة إلى التراحم والتكافل بين أفراد المجتمع من خلال تحقيق السعر العادل، والأجر العادل، والصدق، والزكاة.

٢- الدعوة إلى استخدام النقود والتعامل من خلال السوق المالية بعيداً عن الربا والاحتكار والغش والتدليس والظلم.

٣- الدعوة إلى التنمية الاقتصادية من خلال العمل على تعمير الأرض والسعي للعمل المنتج الحلال والابتعاد عن الاكتناز والترف والإسراف والتبذير.

٤- الدعوة لإعطاء الأولوية للصالح العام للمجتمع، حيث من قواعد الإسلام الفقهية "دفع الضرر بالضرر الأصغر".

وفي العصر الحالي وما سبق من العصور ناقش كثير من الاقتصاديين تأثير الدين على الأداء الاقتصادي ومدى تأثير ذلك على التنمية الاقتصادية والدخل القومي وما إلى ذلك.

إلا إن معهد الاقتصاد الدولي والذي مقره واشنطن. أقر اقتصاديوه بأن ليس هنالك من شيء متأصل في كيانات المجتمعات الإسلامية يجعلها ذات أداء اقتصادي فقير وإذا كان هناك شيء يروج له الإسلام فهو التنمية "فالإسلام لم ولن يكون أو يشكل أي عائق أمام التنمية الاقتصادية، بل العكس من ذلك فالإقتصاد الإسلامي يشجع على التنمية، فهو الذي يحض على استغلال الأرض وتنميتها واستثمار ما وهبنا بها الله سبحانه وتعالى من معادن ومياه وكائنات، وتطويعها في خدمة البشرية وذلك انطلاقاً من نظرية الاستخلاف في الأرض.

ولما للاقتصاد الإسلامي من أسس ونظريات، اخذ بعض المفكرين في تطبيق ما يمكن تطبيقه من الأسس والنظريات الاقتصادية الإسلامية، ومن هذه الأسس أصبحت الحاجة ماسة إلى وجود مؤسسات مصرفية إسلامية، تعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية.

ولتلبية حاجات المسلمين إلى الخدمات المالية والمصرفية التي تتفق وأحكام الشريعة الإسلامية، كان من التجارب الأولية في هذا المضمار ما انشئ في مصر تحت مسمى بنوك الادخار في أوائل الستينات تلي ذلك ما اتخذ في ماليزيا في إطار صندوق الحج الماليزي، ثم توالى بعد ذلك خطوات هامة بمبادرات حكومية وفردية، كان أولها البنك الإسلامي للتنمية الذي صدر بيان إنشائه في أول مؤتمر لوزراء المالية في الدول الإسلامية عام ١٣٩٣ هـ الموافق ١٩٧٣ بغية الإسهام في تحقيق التنمية الاقتصادية والتقدم الاجتماعي وفق أحكام الشريعة الإسلامية وفي إطار المبادرات الفردية انشئ في عام ١٩٧٥ بنك دبي الإسلامي وتبعه مجموعه مصرف فيصل الإسلامية ثم مجموعة دله البركة وغيرها، وتوالى إنشاء المصارف الإسلامية. في الدول الإسلامية حتى أصبح هناك ما يقارب من ٢٧٠ مصرف إسلامي في القطاع الخاص بالإضافة إلى عدد كبير من المؤسسات وشركات التمويل الإسلامية بالإضافة إلى عدد كبير من شركات التأمين الإسلامية. وليس من شك في أن المصاريف الإسلامية نجحت نجاحا كبيرا في تعبئة مقدار كبير من الأحوال في شكل مساهمات أو ودائع استثمارية.

وان أهم ما يميز ما تؤديه المصارف الإسلامية من وظائف مصرفية فضلاً عما تتركه في نفس المتعاملين من راحة واطمئنان ما يلي:

- ١- المشاركة في المخاطر: حيث يشارك المستثمر في نتائج المشروع
 - ٢- التركيز على الإنتاجية، مما يؤثر في توزيع التمويلات واستقرار النظام.
 - ٣- اليعد الأخلاقي حيث يعمل المصرف في إطارات القيم الأخلاقية المنبثقة من الإسلام.
 - ٤- تمويل اقتناء السلع والأصول والخدمات بدلاً من بيع النقد بالنقد.
- مشكلة الدراسة

ان المتبع للازمة الاقتصادية العالمية التي أخذت تعاني منها غالبية بل كان دول العالم، بنسب متفاوتة، يلاحظ أن أساس المشكل هي الرهن العقاري والاستثمارات العقارية.

ونحن في الأردن تأثرنا إلى حد ما في هذه الأزمة الاقتصادية، وفي مجال العقارات بالذات يرى مراقبون ان الأزمة العالمية انعكست على توجهات البنوك الأردنية في تمويل القروض السكنية خشية انحسار السيولة، مما دفعها الى ان تعيد النظر في سياساتها السابقة وأصبحت تختار المقترضين المستوفين لشروط الإقراض بنسبة ١٠٠%.

في حين ان الحاجة التي تزيد عن ٣٥ الف شقة سنوياً حسبما يراه بعض المراقبين، كما ان قدره الشرائية التي تدنت في السنوات الأخيرة جراء ارتفاع إثمان العقارات إلى الضعف تقريباً، جعلت من حلم المسكن حلماً

صعب المنال للسواد الاعظم خاص لفئة الشباب الاردني، مما يضطرهم بالتالي الى الاستئجار حيث بلغ عدد العقود التراكمية الى ٢٣٥ الف عقد، وباستقراء بسيط على ضوء معدل عدد أفراد الأسرة البالغ ٥.٨ فرد، نجد أن ٢٤% من المواطنين الاردنيين يسكنون بالإيجار.

فنظرا لوجود حاجة ماسة ونظرا لاحجام مؤسسات التمويل عن الإقراض في هذا المجال، فالمشكلة تنحصر في ايجاد بدائل لسد الحاجة من جهة وتوفير التمويل المريح والمتفق وأحكام الشريعة من جهة أخرى والذي تعتبر بديلا مقبولا في تقدير الدراسة.

(١) أهمية الدراسة

ان ازمة الائتمان العالمي ضغطت اسعار كل شيء حتى الانشاءات وذلك بعد ما هبطت اسعار المواد الأساسية وخصوصا النفط، مما خفض كلف الانشاءات العمرانية.

كما انعكست الأزمة العالمية على توجهات البنوك الأردنية في تمويل القروض السكنية خشية انحسار السيولة مما دفعها إلى أن تعيد النظر في سياساتها السابقة وأصبحت تختار المقترضين المستوفين لشروط الإقراض بنسبة ١٠٠%

يشار إلى أن حجم الاستثمار في قطاع الشقق السكنية يبلغ ٢ بليون دينار سنويا، فيما تشير الدراسات السكانية إلى أن نسبة نسبة النمو السكاني في الأردن بلغ ٢.٢%. مما يطلب توفير مساكن بمختلف أنواعها.

ويشار إلى أن أسعار فائدة الاقراض تصل الى ٩% كما أكد ذلك بعض المصرفيين الاردنيين وبعض البنوك تضيف الى نسبة ١% كعمولة وتحليلات البنوك لهذه النسبة هو المحافظ على جاذبية الودائع من خلال منح فوائد مجزية على الحسابات المربوطة. من هنا تأتي أهمية الدراسة تدور في محورها حول التمويل على اساس المشاركة المتناقصة وفق أحكام الشريعة الإسلامية والتي لا تتفق ومبدأ الفائدة، فنكمن أهمية الدراسة في إيجاد السكن المناسب وحسب الطلب يسدد على مدى فترة زمنية طويلة الى حد ما، بسعر فائدة لا يذكر والاهم ما هذا وذلك هو التمويل الحلال الخالي من الشبهات ويتفق احكام الشريعة الإسلامية الغذاء.

فرضيات الدراسة

الفرضية الأولى: (الطلب الإسكاني) تفترض الدراسة أن هنالك نسبة زيادة شبه ثابتة في معدل زيادة عدد السكان وبالتالي فهناك طلب متنامي على المساكن بكافة أنواعها.

الفريضة الثانية: (حجم الطلب الإسكاني) نتيجة الطلب المتزايد على المساكن ولكون الدخول خاص لذوي الفئة العمرية التي تبحث عن المساكن ثابت الى حد ما فهناك حاجة إلى البحث عن تمويل طويل المدى أو متوسط المدى لسد الحاجة الى هذا الطلب

الفريضة الثالثة: (التمويل الإسكاني) انه يوجد مصادف إسلامية تمنح تمويلات لشراء المساكن ولدى هذه المؤسسات المصرفية الإسلامية صيغ

متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ومتوافقة مع رغبات وسد حاجات المجتمع.

الفريضة الرابعة: (صيغة المشاركة) هل صيغة المشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك هي الحل الأمثل لمثل هذه الحاجات وتلبية الطلب المتنامي على المساكن.

تطبيق الفرضيات

الفرضية الأولى: الطلب الإسكاني

يحتل قطاع العقارات في الاقتصاد الأردني موقعا هاما، حيث يساهم بحوالي ٨% من الناتج القومي الإجمالي. فقد شهد قطاع الإسكاني الأردني في العقدين الماضيين تحولا كبيرا انعكس على كافة الجوانب في القطاع حيث تنامي الإدراك بأن الإسكان ذو أهمية متنامية له دور واسع في الاقتصاد، ويرتبط به أسواق فرعية عديدة تخص الأرض والتمويل.

وتنص السياسة الإسكانية الأردنية على تأمين سكن لكل أسرته أردنية ضمن بيئة مناسبة، وتمكين المواطنين من ذو الدخل المحدودة للحصول على سكن مناسب.

وتوجت السياسة الإسكانية الأردنية بالدعوة التي طرحها جلالة الملك عبد الله الثاني حفظه الله تحت شعار "سكن كريم وعيش كريم"

الجدول التالي (جدول (١)) تشير الى ان نسبة معدل النمو السكاني هي ٢.٣ % سنوياً، وبالتالي فان الطلب المتنامي على المساكن يصل الى حوالي ٣٠٥٦٨ وحدة سكنية سنوياً.

جدول رقم (١) بعض المؤشرات الإسكانية

٢٠٠٥	٢٠٠٤	١٩٩٤	
٥٤٧٣		٤١٤٤	مجموع سكان المملكة الأردنية الهاشمية
٥.٤		٦.١	متوسط حجم الاسرة الخاصة
٢.٣		٤.٤	معدل النمو السكاني %
٣٩٢			وسيط الدخل الشهري للأسره (دينار)
	١٢٢١٠٥٥	٨٣١٧٩٩	اجمالي عدد المساكن
	٩٤٠١٤٧	٦٧١١٦٧	عدد المساكن المأهولة
	٩٢.٤	٩٤	نسبة المساكن المربوطة بشبكة المياه
	٩٩	٩٣	نسبة المساكن المربوطة بشبكة الكهرباء
	٥٧.٣	٥٢.٤	نسبة المساكن المربوطة بالصرف الصحي
	٠.٢٠		نسبة الايجار السنوي الى الدخل السنوي
٣٩٢			خط الفقر الاسكاني (دينار)
٥٠			نسبة الاسر الواقعة دون خط الفقر الاسكاني %
٣٠٥٦٨			تقدير الحاجة السكنية السنوية
٤١٥٣٤		٢٧١١٢	تقديرات الانتاج الاسكاني من الوحدات السكنية
٢٤.٣		٤.٧	نسبة انتاج القطاع الخاص الاسكاني المنظم الى اجمالي الانتاج الاسكاني
			مساهمة قطاع الانشاءات في الناتج الاجمالي المحلي باسعار ٩٤
			مساهمة الأبنية السكنية في التكوين الرأسمالي الثابت الإجمالي بالأسعار الجارية %

المؤسسة العامة للإسكان والتطور الحضري

التمويل المقاري

أنواع المساكن: تقسم المساكن إلى نوعين

(أ) المساكن التقليدية وتشمل الأنواع الثلاثة للمساكن المعروفة وهي

(دار، شقة، فيلا)

(ب) المساكن غير تقليدية التي تشمل عن المساكن الهامشية والمتحركة

(خيم، بيوت شعر، براكيات وتمديداتها).

فقد بلغ عدد المساكن الإجمالي في المملكة في عام ٢٠٠٤ ما مجموعه

١٢٢١٠٥٥ مسكناً، مقابل ٨٣١٧٩٩ مسكناً في عام ١٩٩٤ أي بنسبة نمو

٣.٨% مستوياً.

ويبين الجدول التالي توزيع المساكن في المملكة حسب نوع السكن في

الأعوام ١٩٩٤، ٢٠٠٤

جدول (٢) توزيع المساكن في المملكة حسب نوع المسكن في الأعوام

١٩٩٤ و ٢٠٠٤

	نوع المسكن	المساكن عام ٢٠٠٤	المسكن عام ١٩٩٤	نسبة الزيادة	
		العدد	النسبة		
المساكن التقليدية	دار	٣٠١٠٧١	٢٤.٧	٣٣٥٤٢٣	٤٠.٣
	شقة	٨٨٣٤٨١	٧٢.٤	٤٦٧٧١٥	٥٦.٢
	فيلا	٨٩٠٦	٠.٧	١١٤٥٤	١.٤
المساكن غير التقليدية	خيمة	٤٥٣٠	٠.٤	٦٩٠٧	٠.٨
	براكية	١١٨٨	٠.١	٢٨٧٧	٠.٣
	أخرى	٦٤	٠.٠٠٥	٣١٩	٠.٧

التمويل العقاري

أخرى	منشاه او مؤسسة	٢٥٩٧	٠.٢	٩٢٩	٠.١	١٧٩.٥
تحت التشيد	١٩٢١٨	١.٦	٣١٩	٠.٠٤	٥٩٢٤.٥	
غير مبين	٠	٠	٤٥١	٠.٠٥	٠	
المجموع	١٢٢١٠.٥٥	١٠٠	٨٣١٧٩٩	١٠٠	٤٦.٨	

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة: التعداد العام للسكان والمساكن: ١٩٩٤، ٢٠٠٤

أما المساكن التقليدية فقد بلغت في عام ٢٠٠٤ ما مجموعه (١١٩٣٤٥٨) مسكناً أي نسبة ٩٧.٧% من إجمالي المساكن.

أما بالنسبة لتوزيع المساكن التقليدية حسب أنواعها الثلاثة (دار، شقة، فيلا) فقد أظهرت النتائج تزايداً كبيراً في نسبة المساكن نوع شقة، مقابل تراجع عدد المساكن نوع دار، فيلا، وذلك بسبب الاتجاه المتزايد نحو البناء العمودي للمساكن لتحقيق الاستغلال الأمثل للأراضي السكنية من جهة وتوفير كلفة البناء من جهة أخرى، وخاصة بعد الارتفاع المتنامي في أسعار الأراضي ومسلزمات البناء، وهذا بالإضافة إلى التحول في ثقافة المواطن الأردني تجاه هذا النمط من المساكن، فازدادت نسبة المساكن من نوع شقة من ٥٧.٤% عام ١٩٩٤ إلى ٧٤% عام ٢٠٠٤.

التمويل العقاري

الجدول التالي (جدول رق (٣)) يبين التوزيع النسبي للمساكن التقليدية حسب المحافظات (٢٠٠٤)

المحافظة	دار	شقة	فيلا	المجموع
العاصمة	٩.٩	٨٨.٧	١.٤	٤٩٧٧٨٥
البلقاء	٣٩.٢	٦٠.٢	٠.٦	٧٧٦١٢
الزرقاء	١٨.٣	٨١.٦	٠.١	١٧٢٦١٠
مادبا	٤٠.٧	٥٩.١	٠.٣	٢٧٢٠٣
اربد	٣٣.٩	٦٥.٨	٠.٣	٢٠٥٧٢٣
المفرق	٦٩.١	٣٠.٦	٠.٢	٤٧٥٨٣
جرش	٤٥	٥٤.٧	٠.٣	٣٣٢٧٢
عجلون	٤٠.٧	٥٩.٢	٠.١	٢٦٤٠١
الكرك	٥١.٦	٤٨.١	٠.٢	٤٤٨٣١
الطفيلة	٤٨.٧	٥١.٢	٠.١	١٦٢٠٩
معان	٥٦.١	٤٣.٧	٠.٢	١٩٧٣٠
العقبة	٣٣.٣	٦٦.٣	٠.٤	٢٤٤٩٩
المملكة	٢٥.٣	٧٤	٠.٧	١١٩٣٤٥٨

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة: التعداد العام للسكان والمساكن ٢٠٠٤

وبالنسبة لملكية المساكن، فقد أظهرت نتيجة التعداد العام للمساكن والسكان ١٩٩٤-٢٠٠٤ التي قامت بها دائرة الإحصاءات العامة أن نسبة المساكن المملوكة في عام ٢٠٠٤ بلغت ٦٦.١% في حين كانت ٦٣.٣% في عام ١٩٩٤، وبلغت نسبة الزيادة في عدد المساكن المملوكة ٢٠٠٤، بلغت ٤٩.٢% عما كانت عليه في عام ١٩٩٤، ويعتبر ذلك مؤشرا على اتجاه الأسر الأردنية نحو التملك، كما أظهر التعداد أن التملك هو الطابع الاغلب في المناطق الريفية حيث بلغت نسبة المساكن المملوكة تشاغلها في الريف لعام ١٩٩٤ نسبة ٨٢.٨% ولعام ٢٠٠٤ نسبة ٨١.٨%

والجدول التالي جدول (٤) يبين التوزيع المساكن التقليدية المأهولة حسب نوع الحيازة في عامي ١٩٩٤، ٢٠٠٤

نوع الحيازة	المساكن التقليدية المأهولة عام ٢٠٠٤			المساكن التقليدية المأهولة ١٩٩٤			نسبة الزيادة
	النسبة الإجمالية	الحضر	الريف	النسبة الإجمالية	الحضر	الريف	
ملك للأسرة أو احد أفرادها	٦٦.١	٦٢.١	٨٢.٨	٦٣.٣	٥٨.٨	٨١.٨	٤٩.٢
مستأجر دون فرش	٢٣.٦	٢٧.٣	٨.٤	٢٨.٤	٣٣	٩	١٨.٨
مستأجر فرش	٠.٣	٠.٣	٠.٠٣	٠.٦	٠.٧	٠.٢	-
							٨٣.٢

التمويل العقاري

١٧٢.٩	٣.٣	٣.٩	٣.٨	٤.٢	٨	٧.٢	ملك لأحد الأقارب
٩٢	٣.٥	١.٢	١.٧	٣.٩	١.٨	٢.٢	مقابل عمل
-	١.٦	١.٧	١.٧	٠.٦	٠.٤	٠.٥	دون مقابل
٥٨.٢							
-	٠.١	٠.١	٠.٠	٠.٠١	٠.٠١	٠.٠١	أخرى
٧٩.١							
-	٠.٥	٠.٦	٠.٦	٠	٠.٠٢	٠.٠٢	غير مبين
٩٥.٣							
٤٢.٧	١٢٦٢٤	٥٢٧٤٨	٦٥٣٧٣	١٨١٤٢	٧٥١٦٧	٩٣٣.٩	العدد
	٨	٦	٤	٧	٠	٧	

جدول ٤ توزيع المساكن التقليدية المأهولة حسب نوع الحيازة في عامي

١٩٩٤ و ٢٠٠٤

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة: التعداد العام للسكان والمساكن

١٩٩٤، ٢٠٠٤

الفريضة الثانية : حجم الطلب السكاني

تشير الإحصاءات إلى أن هنالك طلب متنامي على المساكن بكافة أشكالها ومصدرها، وذلك نتيجة لتنامي سعر نسبة الزيادة السكانية، الأمر الذي يستدعي دراسة الطلب على المساكن من خلال الجوانب التالية:

١. الحاجة السكنية

٢. قدرة الأسرة على شراء المسكن المناسب

أما بالنسبة للحاجة السكنية، فقد أظهرت نتائج التعداد العام للسكان والمساكن ١٩٩٤، والتي تشتمل على الحاجة السنوية من المساكن على احتياجات الأسر الجديدة الناتجة عن :

(أ) النمو السكاني

(ب) تخفيف معدلات الإشغال في المساكن التي تزيد معدل الإشغال عن (٢.٥) فرد/غرفة

(ج) استبدال المساكن الهامشية

(د) التآكل السنوي للمساكن المقبولة

فقد قدرت الحاجة السكنية في المملكة للفترة ما بين ٢٠٠٢-٢٠٠٤ بـ (٢٩١٨٨) وحدة سكنية سنوياً في حين قدرت للفترة ٢٠٠٥-٢٠٠٧ بمعدل ٣٢٥٠٠ وحدة سكنية سنوياً

أما مقدرة الأسرة على شراء المسكن المناسب الى حد ما باستخدام توزيع الدخل الوطني حسب المئينات العشرية ونسب إنفاق الاسره على المسكن حسب هذه المئينات تحديد قدرة الاسره على حياز المسكن وسداد قيمة كما هو مبين في الجدول التالي:

جدول رقم (٥) توزيع الاسر الأردنية حسب امكانياتها المادية في الاقتراض لأغراض شراء مسكن

النسبة التراكمية للأسر	الدخل الشهري	مساحة البناء م ^٢
١٠	١٧٨.١	٣٠

التمويل العقاري

٢٠	٢٣٨.٥	٤١
٣٠	٢٨٨.١	٥٦
٤٠	٣٣٣.٩	٦٢
٥٠	٣٩٢	٧١
٦٠	٤٦٧	٨١
٧٠	٥٦٣.٨	٩٩
٨٠	٦٨٧.٩	١٠٩
٩٠	٩٥٤.٥	١٤٤

المصدر: بيانات مسح نفقات الاسره التي اجرته دائرة الاحصاءات العامة
محدثا لعام ٢٠٠٥

وهذا يعني ان (٥٠% من الأسر لا تستطيع تمويل شراء وحدة سكنية بمواصفات الحد الأدنى وبمساحة اقل من (٧٠م^٢)
لكن على ضوء الأزمة المالية العالمية وتذبذب الأسعار العالمية وتدني معظمها خاصة ما يدخل منها في الإنشاءات فان الصورة ستختلف تماما كما كانت عليه، كما انخفض معدل حجم الاسره الى ٥.٤ عام ٢٠٠٥ مقابل ٥.٨ فرد كمعدل حجم أسرة للفترة ٢٠٠٥-٢٠٠٧

الفرضية الثالثة: التمويل الإسكاني

اعد مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية بعض المؤشرات في تقييم الأوضاع الراهنة في السوق وتحديد مسار واتجاهات الوضع الراهن ومن

هذه المؤشرات، مؤشرات وسيط سعر المسكن الى وسيط سعر الدخل السنوي للأسره، والذي يعبر عن عدد السنين التي يمكن للأسرة ان تستثمر فيها سكن اذا ما وفرت جميع دخلها خلال تلك السنين تحت ظروف الأسعار الوسطية للمنازل ومتوسط دخل الاسره لظروف ثابته خلال الاعوام ١٩٩٧، ٢٠٠٢، ٢٠٠٥ وكانت النتيجة (٥.١٤ - ٤.٨ - ٨.٤) سنة على التوالي للحصول على منزل. فهذا مؤشر على ضعف القدرة الشرائية للأسر في عام ٢٠٠٥ وذلك انعكاس لارتفاع أسعار المساكن في السوق، وكما اشرنا في الجدول رقم ٥١، ٥٠ نسبة الاسرة التي لا تستطيع تمويل شراء وحدة سكنية بمواصفات كحد أدنى هو ٥٠%، واذا ما علمنا بأن تمويل المنظم يشكل ٢٠% و ٢٥% من مصادر التمويل في قطاع الإسكان، ندرك حجم التحدي في إيجاد سوق تمويل إسكاني يتبنى أدوات تمويل ملائمة يتم من خلالها توفير التمويل اللازم للأسرة المعنية .

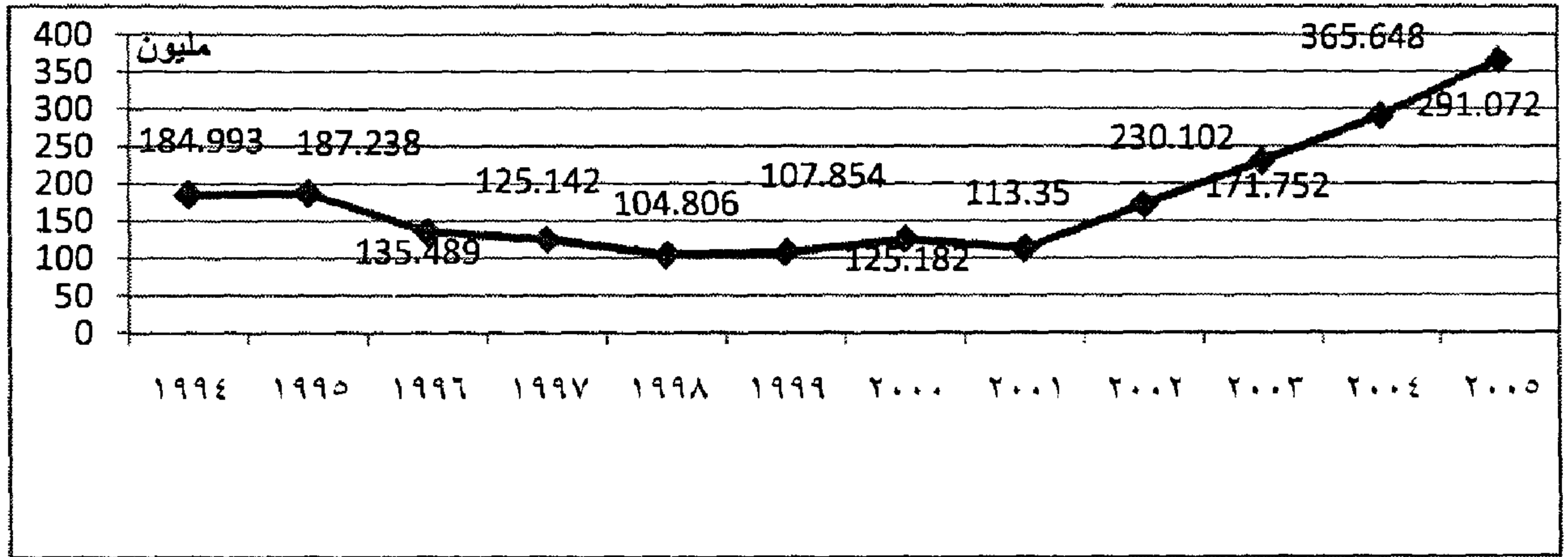
ونتيجة لظهور بنوك أو مؤسسات إقراض تعمل في مجال الإقراض السكني وزيادة نشاط مؤسسات قائمة نلاحظ كما هو في الجدول رقم (٦) بدء الاتجاه نحو الارتفاع منذ عام ٢٠٠٠ لحجم الإقراض السكني لتصل في عام ٢٠٠٥ ضعف حجم الإقراض في عام ١٩٩٤، وتعزى ظاهرة الارتفاع هذه الى ما يلي:

١- ازدياد نشاط الصناديق الإسكانية والشركات المانحة للقروض ويظهر ذلك وفق الشكل رقم (٧) للتوزيع النسبي لحجم القروض الممنوحة حسب الجهة المانحة.

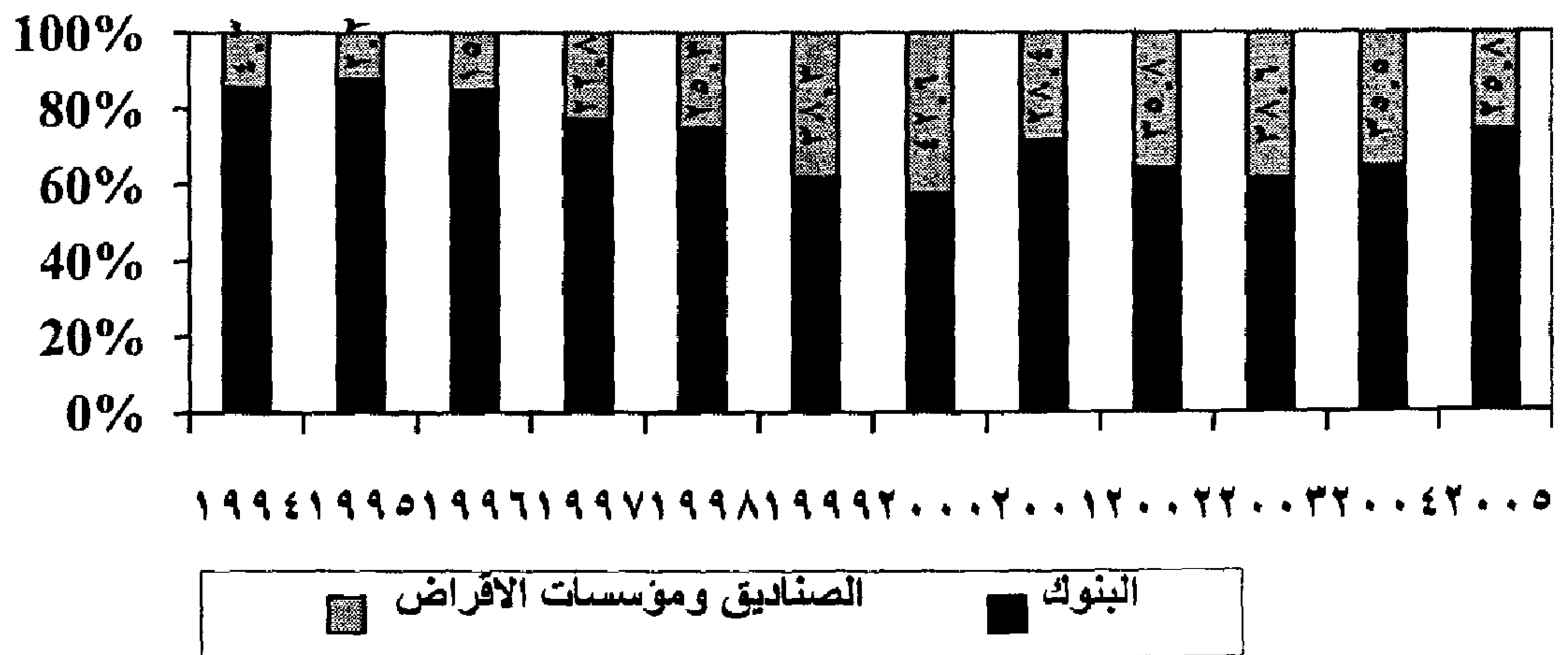
٢- ازدياد وتيرة التنافس بين البنوك وظهور بنوك اخرى يشارك في مجال الإقراض السكني

٣- تعاظم دور النافذة الإسلامية في الإقراض السكني أو يبين الشكل رقم (٨) التوزيع النسبي لقيمة القروض الممنوحة حسب اسلوب الإقراض.

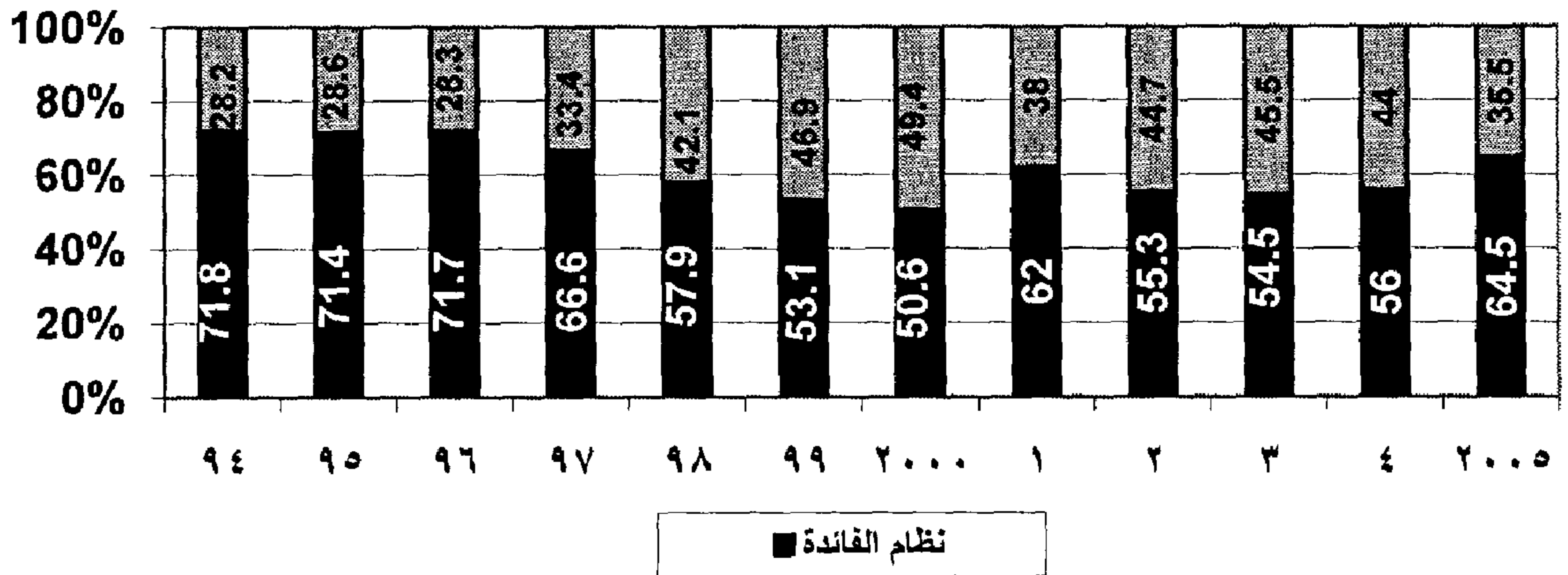
الشكل (٦) اتجاه حجم القروض للفترة ٩٤-٢٠٠٥ (بالمليون دينار)



شكل (٧) التوزيع النسبي لحجم القروض الممنوحة حسب الجهة المانحة للفترة ٩٤-٢٠٠٥



الشكل (٨) التوزيع النسبي لقيمة القروض الممنوحة حسب أسلوب الإقراض للفترة ١٩٩٤-٢٠٠٥



الفرضية الرابعة:

صيغة المشاركة المتناقصة

الحل الأمثل للاستثمار العقاري

وفق احكام الشريعة الإسلامية

تشهد موجودات المصارف الإسلامية الاردنية نمو في اصولها التي استحوذت على ما نسبته ٨.٠% من موجودات الجهاز المصرفي الاردني كما هي في نهاية عام ٢٠٠٧ مقابل ما نسبته ٢٩.٠% للبنوك التجارية. علما بأن عدد المصارف الاردنية حتى نهاية عام ٢٠٠٧ بلغ ما مجموعه (٢٣) مصرفاً

أما على صعيد التسهيلات الممنوحة من البنوك الإسلامية الأردنية فبلغت ما نسبته ٨% من رصيد التسهيلات الائتمانية التي يقدمها الجهاز المصرف الأردني كما في نهاية عام ٢٠٠٧ مقابل ما نسبته ٩٢.٠% للبنوك التجارية. وعليه نطرح صيغة المشاركة المتناقصة كصيغة مثلى للتمويل العقاري وفق أحكام الشريعة الإسلامية متضمنا هذا الطرح للأبواب التالية:

أولا : مقدمة في الاقتصاد والمصارف الإسلامية

ثانياً: تعريف المشاركة المتناقصة

ثالثاً: مشروعية المشاركة المتناقصة

رابعاً: صور المشاركة المختلفة

خامساً: مميزات التمويل بالمشاركة

سادساً: تطبيقات المشاركة

سابعاً: حالة عملية

مقدمة

بسم الله الرحمن الرحيم والحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيد الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد عليه أفضل الصلاة والتسليم.

فقد جاء الإسلام خاتماً للأديان ومنهجاً للبشرية ونظام حياة متكامل، فهو منهج حياة متكامل صالح لكل زمان ومكان وشامل لكل جوانب الحياة الاقتصادية والسياسية والاجتماعية والروحية. مصداق ذلك قوله تعالى "ونزلنا عليك الكتاب تبياناً لكل شيء" (سورة النحل: آية ٨٩) وفي قوله تعالى: "ما فرطنا في الكتاب من شيء" (سورة الأنعام: آية ٣٨).

فالقرآن الكريم والسنة النبوية المطهرة ترسم الإطار العام للنشاطات الاقتصادية التي لا يمكن الخروج عنها، كما تتصف هذه الأصول والمبادئ بعموميتها وقلة عددها وارتباطها الشديد بالحاجات الأساسية للفرد والمجتمع. ومن أهم ما يميز النظام الاقتصادي في الإسلام عن غيره من الأنظمة الاقتصادية المعاصرة، نذكر منها ما يلي:

١. الجمع بين الروح والمادة الاقتصاد.
 ٢. الحرية الاقتصادية
 ٣. ازدواجية الملكية
 ٤. التوازن في رعاية مصلحة كل من الفرد والمجتمع
- وهناك خصائص ومعالم أخرى تميز هذا النظام الاقتصادي عن غيره من الأنظمة الاقتصادية، منها على سبيل المثال:

١. الدعوه إلى التراحم والتكافل بين أفراد المجتمع من خلال تحقيق السعر العادل والأجر العادل والصدقة والزكاة.
 ٢. الدعوة إلى استخدام النقود والتعامل من خلا السوق الحالية بعيدا عن الربا والاحتكار والغش والتدليس والظلم.
 ٣. الدعوة إلى التنمية الاقتصادية من خلال العمل على تعمير الأرض والسعي للعمل المنتج الحلال والابتعاد عن الاكتناز والترف والإسراف والتبذير.
 ٤. الدعوة لإعطاء الأولوية للصالح العام للمجتمع، حيث من قواعد الإسلام الفقهية "دفع الضرر بالضرر الأصغر"
- وفي العصر الحالي وما سبق من العصور ناقش كثير من الاقتصاديين تأثير الدين على الدين الاقتصادي ومدى تأثير ذلك على التنمية الاقتصادية والدخل القومي وما إلى ذلك. إلا أن معهد الاقتصاد الدولي والذي مقره واشنطن أقر اقتصاديوه بأن "ليس هنالك من شيء متأصل في كيانات المجتمعات الإسلامية يجعلها ذات أداء اقتصادي فقير ، وإذا كان هنالك شيء يروج له الإسلام فهو التنمية "فالإسلام لم ولن يكون أو يشكل أي عائق أمام التنمية الاقتصادية، بل على العكس من ذلك فالإقتصاد الإسلامي يشجع على التنمية فهو الذي يحض على استغلال الأرض وتنميتها واستثمار ما وهبنا بها الله سبحانه وتعالى من معادن ومياه وكائنات وتطويعها في خدمة البشرية وذلك انطلاقا من نظرية الاستخلاف في الأرض.

• المصاريف الإسلامية:

ولما للاقتصاد الإسلامي من أسس ونظريات اخذ بعض المفكرين في تطبيق ما يمكن تطبيقه من الأسس والنظريات الاقتصادية الإسلامية، من هذه الأسس أصبحت الحاجة ماسة الى وجود مؤسسات مصرفية إسلامية تعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية.

ولتلبية حاجات المسلمين الى الخدمات المالية والمصرفية تتفق وأحكام الشريعة الإسلامية، كان من التجارب الأولية في هذا المضمار ما انشئ في مصر تحت مسمى بنوك الادخار في اوائل الستينات تلى ذلك ما اتخذ في ماليزيا في إطار صندوق الحج الماليزي، ثم توالى بعد ذلك خطوات هامة بمبادرات حكومية وفردية، كان أولها البنك الإسلامي للتنمية الذي صدر بيان إنشائه في أول مؤتمر لوزراء المالية في الدول الإسلامية في عام ١٣٩٣ هجري الموافق ١٩٧٣ ميلادي، بغية الإسهام في تحقيق التنمية الاقتصادية والتقدم الاجتماعي وفق أحكام الشريعة الإسلامية.

في إطار المبادرات الفردية أنشئ في عام ١٩٧٥ بنك دبي الإسلامي وتبعه مجموعة مصرف فيصل الإسلامي، ثم مجموعة دلة البركة وغيرها. وتولي إنشاء المصارف الإسلامية في الدول الإسلامية حتى أصبح هناك ما يقارب من ٢٧٠ مصرفا إسلاميا في القطاع الخاص بالإضافة إلى عدد كبير من المؤسسات وشركات التمويل الإسلامي بالإضافة إلى عدد كبير من شركات التأمين الإسلامية.

وليس من شك في ان المصارف الإسلامية نجحت نجاحا كبيرا في تعبئة مقدار كبير من الأموال في شكل مساهمات أو ودائع استثمارية. وان أهم ما يميز ما تؤديه المصارف الإسلامية من وظائف مصرفية، فضلا عما تتركه في نفس التعاملين معها من راحة نفسية واطمئنان، ما يلي:

- ١- المشاركة في المخاطر، حيث يشارك المستثمر في نتائج المشروع.
- ٢- التركيز على الإنتاجية، مما يؤثر في توزيع التمويلات واستقرار النظام.
- ٣- البعد الأخلاقي، حيث يعمل المصرف في إطار من القيم الأخلاقية المنبثقة من الإسلام.
- ٤- تمويل اقتناء السلع والأصول والخدمات بدلا من بيع النقد بالنقد.

صيغة المشاركة المتناقصة في الاستثمار العقاري

منذ وجود الإنسان على هذه البسيطة وهو يكافح من اجل البقاء وتعمير الأرض التي استخلف عليها، مصاحبا هذا التطور ظهور الكثير من الآراء والأفكار الاقتصادية الكثيرة، مما أدى إلى ظهور الفكر الاقتصادي المعاصر وبالتالي ظهور المذاهب الاقتصادية المختلفة. وقد قامت هذه المذاهب والنظم الاقتصادية على مبادئ محددة، اعتقد أنها تعكس واقع روادها الفكري والاقتصادي والاجتماعي والسياسي والبيئي.

إلا أن الفكر الاقتصادي الإسلامي ليس بحاجة إلى من يوجده ويضع ويحدد إطاره، بل هو بحاجة إلى من يجمعه من مصادر الشريعة المختلفة ويؤوبه

ويطوره ليناسب استخدامات وحاجات العصر، فهو منهاج حياه متكامل صالح لكل زمان ومكان.

ومن نتائج تحول الاقتصاد الإسلامي نحو نظام اقتصادي حديث، أخذت بعض المؤسسات التقليدية يستبدل بها مؤسسات تنص قوانينها وأنظمتها وأحكامها صراحة على الالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية ومن اجل أن يصبح الانسجام مع هذه المبادئ ممكناً، فقد اخذ بعض المفكرين والفلاسفة المسلمين يعدون العده بخطى حثيثة من اجل إحياء نظم التعامل المالي وفق الشريعة الإسلامية، لتتخذ شكلاً ما يمكن تسميته "النظام المصرفي الإسلامي" ويرتكز هذه النظام بصفة الرئيسية على أساس المشاركة في الربح والخسارة ضمن حدود مبادئ الشريعة الإسلامية.

ويعتبر التمويل بالمشاركة من أفضل ما طرحته المصارف الإسلامية من أساليب تمويلية، زمن أهم ما يميزها، بل يمكن القول بأن المصرف الإسلامي مصرف مشاركة، اذ أن نظام المشاركة تعتبر مميّزاً رئيسياً للمصرف الإسلامي عن المصرف التقليدي.

والمشاركة كأسلوب تمويلي يقوم على أساس تقديم المصرف الإسلامي للتمويل الذي يطلبه المتعامل معه، وذلك دون تقاضي فائدة ثابتة (رباً) كما هو الحال في التمويل المصرفي التقليدي، انما يشارك المصرف في الناتج المحتمل، ان ربحاً او خسارة، وحسب ما يرزق الله فعلاً في ضوء قواعده واسس توزيعه متفق عليها بين المصرف والمتعامل معه من قبل بدء التعامل، وهذه الاسس مستمدة من ضوابط بعض القواعد الشرعية.

ولا شك في ان المصرف يعتبر شريكا حقيقيا في العمليات ونتائجها الا انه شريك ممول يفوض طالب التمويل في الاشراف والاداره باعتبار منشئ العملية وخبرها، والملم بطبيعتها ومن ثم فإن تدخل المصرف في الاداره لا يكون الا بالتمدد الذي يتضمن الاطمئنان الى حسن سير العملية، والتزم الشريك بالشروط المتفق عليها في العقد وكذلك التعلب على المشكلات التي تواجهه وذلك لحماية الاموال والعملاء.

تعريف المشاركة:

في المعنى اللغوي تعني الخلط، وفي المعنى الاصطلاحي يختلف المعنى معنى الشركة باختلاف انواعها، وحيث تقسم الشركة في الاقتصاد الإسلامي الى:

١. شركة ملك

٢. شركة عقد

وتستخدم المصارف الإسلامية أسلوب التمويل بالمشاركة باعتباره أسلوبا فعالا ومتميزا عما يقوم به المصارف التقليدية

وتتضمن عملية المشاركة طرفين او شريكين هما:

١. الشريك الأول وهو المصرف الذي يشارك العميل في نشاطه الاقتصادي أو مشروعه بتقديم التمويل الذي يطلقه العميل بدون ان يتقاضى فائده ثابته بل يشارك في الناتج الصافي المحتمل من عملية المشاركة وفق اسس ونسب توزيع عادلة يتفق عليها مسبقا بين الطرفين.

٢. الشريك الثاني وهو العميل الذي يشارك بحصه معينة من التمويل الكلي للمشروع كما قد يتولى إدارة المشروع أو الإشراف على تنفيذه اذا ما توافرت لديه المهارات والخبرات العملية الكافية لتحقيق نجاح المشروع.

• أشكال التمويل بالمشاركة:

تعددت اشكال التمويل بالمشاركة حسب اهدافها، والفترة الزمنية لكل منها، واهمها الاشكال التالية:

(أ) المشاركة الثابتة: وهي نوع من المشاركة عن طريق قيام المصرف بالمساهمة في رأس المال لأحد المشروعات، مما يترتب عليه ان يكون شريكا في ملكية المشروع ومن ثم ادارته والإشراف عليه، وشريكا في العائد الصافي الذي يحققه هذا المشروع بالحصة المتفق عليها في اطار القواعد الشرعية الحاكمة لعملية المشاركة.

(ب) المشاركة امتناقصية المنهية بتمليك: هي نوع من المشاركة بين المصرف والعميل الذي يكون من حقه كشريك ان يحل محل المصرف في ملكية المشروع، وتعرف هذه المشاركة على انها "دخول المصرف شريكا ممولا كليا او جزئيا، في مشروع ذي دخل متوقع وذلك على اساس الاتفاق مع الشريك الاخر بحصول المصرف على حصة نسبية من صافي الدخل المتحقق فعلا مع حقه بالاحتفاظ بالجزء المتبقي أو اي قدر منه يتفق عليه، ليكون ذلك الجزء مخصصا لتسديد اصل ما قدمته المصرف من تمويل".

• التأسيس الشرعي للمشاركة:

(أ) في القرآن الكريم: قوله تعالى: "وان كثيرا من الخلقاء ليبغي بعضهم على بعض الا الذين امنوا وعملوا الصالحات" (سورة "ص": الآية ٢٤). والخلقاء هم الشركاء، وقد أخبر الله تعالى بهذه الآية على ان الشركة من المعاملات الجائزة وانه لا يلتزم فيها جانب العدالة الا كل مؤمن صالح، لكن كثيرا من الشركاء يقع منهم البغي بعضهم على بعض وهذا عمل لا يتفق مع الايمان ولا يوصف بأنه عمل صالح.

فالقرآن لم ينكر اشتراك الناس سواء كان اشتراكهم في شركة ملك أو بشركة عقدة، لكن أنكر بغي الشركاء على بعض فدل بذلك على مشروعية الشركة. كما دلت الكثير من الأدیان على مشروعية الشركة كالأية ٤١ من سورة الأنفال والآية ١١ من سورة النساء وغيرها.

(ب) بالسنة: روى جابر ان رسول الله صلى الله عليه وسلم قال "من كان له شريك في ربع أو حائط فلا يبيعه حتى يؤذن شريكه". وروى عن النبي (ص) انه قال: "يد الله مع الشريكين مالم يتخاونا". وفي رواية يقول: أنا ثالث الشريكين مالم يخن احدهما صاحبه فاذا خان احدهما صاحبه خرجت من بينهما" رواه ابو داود.

وهذا يدل على ان الشركة عقد جائز يبارك الله فيه ويعين طرفيه على العمل طالما اتصفا بالأمان، فلو كان التعامل ممنوعا لما جعل الله سبحانه وتعالى طرفا ثالثا فيه بإحلاله البركة في تصرفات الشريكين.

(ج) الإجماع: فإن احد من العلماء لم يخالف في جوازها في الجملة وانما اختلفوا في أنواع منها، كشركة الصنائع والتقبل وشركة الوجوه وشركة الذم.

• تطبيقات المشاركة:

يعتبر المجال العقاري من أوسع الأبواب في استخدام صيغة المشاركة المتناقصة المتهية بالتمليك، كما يمكن تطبيق هذه الصيغة من التمويل على المشاركة في الاستيراد والتصدير والمشاركة في المقاولات والتجارة المحلية وما الى ذلك.

هذا وقد اقر مؤتمر المصرف الإسلامي الأول المنعقد في دبي (دولة الإمارات المتحدة) خلال المدة ٢٣-٢٥ جمادى الثانية عام ١٣٩٩ هـ الصيغ الثلاث التالية للمشاركة المتناقصة:

الصيغة الأولى: يقوم المصرف بالإتفاق مع عملية المشارك على إحلاله محل المصرف بعقد مستقل تماما بعد انجاز العقد الخاص لعملية المشاركة وتعطي هذه الصيغة حرية كاملة لكل شريك يبيع حصته من رأس مال الشركة الى الشريك الآخر او لغيره.

الصيغة الثانية:

يقوم المصرف بالاتفاق مع عملية المشترك على أساس حصول المصرف على حصة نسبية من العائد الصافي لعملية المشاركة مع احتفاظه بحقه في الحصول على جزء من إجمال الإيراد المتحقق فعلا يتم الاتفاق عليه من اجل تخصيص ذلك الجزء لسداد أصل المبالغ من تمويل المصرف. وبعبارة

أخرى يتم تقسيم الإيراد الإجمالي المتحقق من المشاركة إلى ثلاث حصص وهي:

١. حصة المصرف كعائد للتمويل
 ٢. حصة للشريك كعائد لعمله وتمويله
 ٣. حصة للمصرف لسداد أصل مبالغ التمويل الذي ساهم به في رأس مال الشركة
- الصيغة الثالثة:

يتم تحديد نصيب كل شريك في شكل أسهم أو حصص ذات قيمة معينة بحيث يكون مجموعها مساوي لإجمالي قيمة المشروع أو عملية المشاركة ويحصل كل من المصرف والعميل على نصيبه من الإيراد المتحقق فعلا، كما يحق للعميل المشارك (إذا ما رغب) ان يشتري من المصرف بعض الاسهم المملوكة له في نهاية كل فترة زمنية، بحيث تتناقص أسهم المصرف تدريجيا بمقدار ما تزيد به أسهم الشريك إلى ان يمتلك كامل الأسهم فتصبح له الملكية الكاملة.

• مميزات التمويل بالمشاركة:

رغم المحاذير والمخاطر التي قد يتعرض لها الا ان التمويل بالمشاركة يظل صوره رئيسية من صور التمويل التي تمارسها والمصارف الإسلامية، لأنها تحقق المزايا التالية:

١. التمويل بالمشاركة يضع مفهوما جديدا للتمويل الصناعي والإنتاجي عموما وفقا للمبادئ الإسلامية، ويجنب المجتمعات الإنسانية مضمار نظام الفائدة الربوية، فضلا عن ان التخلص من النظام الربوي فريضة دينية.
٢. هذا الأسلوب من أساليب التمويل يحقق عدالة توزيع بين أطراف العملية الاستثمارية، خاصة الطرف القائم بالاستثمار حيث ان المؤسسة التمويلية الإسلامية تتحمل نتائج العملية الاستثمارية، سواء ربحا او خسارة.
٣. ان اسلوب التمويل بالمشاركة هو اسلوب حتمي للتنمية الاقتصادية والاجتماعية باعتبار ان العائد المحقق لا ينتج فعلا الا من استثمار إنتاجي وتنمية حقيقية، مما يساهم في الحد من التضخم فضلا عن الحد من ارتفاع الأسعار وتخفيض تكاليف الإنتاج وبالتالي سعر المنتج النهائي للمستهلك، فضلا عن ان هذا التمويل يحقق قيمة مضافة حقيقية للاقتصاد.
٤. ان التمويل بالمشاركة يمكن مؤسسة التمويل من السيطرة الاقتصادية والقانونية على الشركة او المشروع طالب التمويل، وبالتالي يستطيع تصويب اوضاع الشركة او المشروع وفق ما يراه مناسبا ويحقق الغاية المرجوة، وكذلك يستطيع من خلال ذلك التمثيل في الاداره، وهذا يمثل ضمان لإشراف المؤسسة على سير أعمال الشركة المتمولة كما يسهل مهمة المتابعة الإدارية والمالية والمحاسبية.
٥. التمويل بالمشاركة-دائم-عام-ولانه دائم-اي طويل الأجل فانه يحقق لمؤسسة التمويل الإسلامي- فضلا عن الأرباح - الاحتفاظ بحصتها في الاحتياطات المنظورة وغير المنظورة للشركة، وكذلك فيما قد تحقق تلك

الأخيرة من أرباح رأسمالية نتيجة ارتفاع قيمة بعض أصولها الثابتة كالعقارات مثلاً، وفي حالة بيع المؤسسة لإسهامها قبل تصفية الشركة، فإن سعر الأسهم يأخذ في الاعتبار هذه الحقوق ولأنه عام- فهو يمكن مؤسسة التمويل من شراء وتملك أسهم في شركات تمارس أنشطة مختلفة، بما يحقق التوازن في معدل الربح، وتحاشي مفاجآت والخسائر المرتفعة في حالة الاقتصار على تمويل نشاط محدد.

٦. علاقة الشركة علاقة ندية وليست مجرد علاقة دائن ومدين، فعلاقة المصرف مع الشريك هي علاقة تقوم على الندية والحرص المتبادل والتناصح المستمر لتحقيق المصلحة المشتركة. ويكون المصرف ايجابيا لحرصه على نجاح العملية الاستثمارية، ويمتد هذه الايجابية للشريك نفسه الذي يحرص على نجاح العملية ويبذل الجهد والفكر والوقت، بينما تتعامل البنوك الربوية مع عملائها من مركز القوة ويكون المميل في مركز الضعف باستمرار وهو الذي يسعى للبنك ولا يسعى البنك اليه كما هو في حالات البنوك الإسلامية عندما يبحث البنك عن مستثمر في مجال حيوي خاص وان العلاقة بين البنك والمقترض في البنك الربوي علاقة دائن ومدين فقط.

• تطبيقات المشاركة المتناقصة:

يلبي أسلوب المشاركة المتناقصة طموحات الكثيرين ممن يرغبون في الحصول على تمويل من المصرف ولكنهم لا يرغبون في استثمار مشاركة المصرف لهم.

وقد اقر مؤتمر المصرف الإسلامي الأول المنعقد في دبي خلال الفترة (٢٣-٢٥) جمادى الثانية ١٣٩٩ هـ ثلاث صيغ للمشاركة المتناقصة:

- تقوم الصيغة الأولى على مبدأ إحلال العميل محل المصرف في عملية المشاركة، بعقد مستقل، بعد انجاز العقد الخاص بعملية المشاركة.
- والصيغة الثانية يتم بموجبها تحديد نصيب كل شريك على شكل حصص أو أسهم ذات قيمة معينة بحيث يكون مجموعها مساوياً بالإجمال قيمة المشروع أو عملية المشاركة.
- الصيغة الثالثة: وهي تتم بات يقوم المصرف بالاتفاق مع عملية المشارك على أساس حصول المصرف على حصة نسبية من العائد الصافي لعملية المشاركة مع احتفاظه بحقه في الحصول على جزء من إجمالي الإيراد المتحقق فعلاً يتم الاتفاق عليه من أجل تخصيص ذلك الجزء لسداد أصل مبالغ من تمويل المصرف، أي يتم تقسيم الإيراد الإجمالي المتحقق في الشراكة إلى ثلاث حصص هي:

١. حصة المصرف كعائد للتمويل ٢٥% فعلاً

٢. حصة الشريك كعائد لعملة وتمويله ١٠% فعلاً

٣. حصة أخرى لسداد أصل التمويل ٦٥% فعلاً

وقد ساهمت المصارف الإسلامية بتمويل العديد من المشاريع الاستثمارية على وجه الخصوص بهذه الصيغة وحقت نتائج ملموسة على الصعيد الاجتماعي وعلى الصعيد الاقتصادي في نفس الوقت، ويمكن ان تسهم

المصارف الإسلامية مساهمة فعالة في التمويل العقاري بهذه الصيغة على النحو التالي:

أ. في التمويل التجاري العقاري: تستطيع المصارف الإسلامية إنشاء المجمعات التجارية بكافة أحجامها، واستثمار وفق هذه الصيغة لمدة زمنية تحددها الإيرادات المتحققة فعلا من هذه المشاريع.

ب. التمويل السكني وخاصة ذوي الدخل عن طريق إنشاء مجمعات سكنية لهذه الفئة من الناس واسترداد قيمة التمويل لهذه المشاريع على فترة زمنية محدودة، تقوم على أساس اعتبار المالك مستأجرا في هذه المساكن ويتم تحديد قيمة الإيجار على أساس المثل المتبع في تلك المنطقة وبذلك يكون قد قامت بحل مشكلة السكن العويصة التي يعاني منها العديد من الناس خاصة جيل الشباب الذي يعاني الكثير في سبيل الحصول على السكن المناسب وبأقساط مناسبة لمستوى الدخل التي يتقاضونها.

• حالة عملية:

قام المصرف الإسلامي بتمويل مشروع لأحد المتعاملين معه لإنشاء مجمع عقاري وذلك بعد ثبوت الجدوى الاقتصادية للمشروع المذكور وذلك وفق المعطيات التالية:

١. يقدم صاحب المشروع الأرض جاهزة للإنشاء.
٢. يقوم المصرف كامل التمويل للمشروع.
٣. يتقاضى المصرف ٢٥% من إجمالي الإيرادات.
٤. يتقاضى صاحب المشروع ١٠% من إجمالي الإيرادات.

التمويل العقاري

٥. يخصص للتسديد من حصة المالك ٦٥% من إجمالي الإيرادات.
هذا وقت تمت تصفية المشروع وعادت ملكيته لصاحبه، وذلك وفق المعطيات التالية:

١. تاريخ التوقيع على عقد المشاركة: تموز/١٩٨١
٢. تاريخ مباشرة العمل لإنشاء المشروع: أب/١٩٨١
٣. تاريخ تسليم المشروع من قبل المقاول: تشرين أول/١٩٨٣
٤. تاريخ أول عقد إيجار: ١/٧/١٩٨٣
٥. إجمالي التمويل: ٧٣٦٦١٧/١١١ دينار
٦. إجمالي الإيرادات المتحققة حتى تاريخ التصفية: ١.٠٦٤.٨٣٥/٢٠٤ دينار

أ. حصة تسديد: ٧٣٦٦١٧/١١١ دينار

ب. ربح البنك: ٢٤٥٥٣٩/٠٣٧ دينار

ج. حصة المالك: ٨٨٦٧٩/٠٥٦ دينار

مفصلة وفق الجدول التالي:

السنة	تسديد أصل التمويل	ربح البنك	حصة الشريك	الاستثمار
١٩٨٢				٤٠١٠١٧/-
١٩٨٣	٢١٤٢٢١	٧١٤٠٦		٣٣٥٥٩٥/-
١٩٨٤	١٠٦٠٠٧	٣٥٣٣٥	٨٠٠٠	

التمويل العقاري

١٩٨٥	٧٤٧٢٢	٢٤٩٠٧	١٠٤٤٢
١٩٨٦	٦١٣٠١	٢٠٤٣٣	٥٤٥٢
١٩٨٧	٥٤٠٣٥	١٨٠١١	٩٧٨٤
١٩٨٨	٥٧٤١٥	١٩١٣٨	١٢٠٠٠
١٩٨٩	٥٥٥٨٧	١٨٥٢٩	١٢٠٠٠
١٩٩٠	٤١١١٩	١٣٧٠٦	١٢٠٠٠
١٩٩١	٧٢٢٠٥	٢٤٠٦٨	١٢٠٠٠
	٧٣٦٦١٢	٢٤٥٥٣٣	٨١٦٧٨
	٧٣٦٦١٢		

٧. تاريخ تصفية المشروع: نهاية شهر مارس ١٩٩٢

٨. مكونات المشروع:

- (أ) طابقين تحت مستوى الأرض (كراجات) بمساحة ٢م٢٣٠٠
- (ب) طابق محلات تجارية بلغ ٢٠ محلا تجاريا بمسطح ٢م٩٠٠
- (ج) اربعة طوابق مكاتب مختلفة المساحات بمسطح حوالي ٩٠٠ م٢ لكل طابق.

أي ما مجموعه حوالي ٢م٥٠٠٠ باستثناء الكراجات.

٩. مدة التسديد: يلاحظ ان مدة التسديد وصلت لحوالي ثماني سنوات،

أي ليس وفق الدراسة الأولية وذلك يعود لسببين رئيسين هما:

أ. يلاحظ من الجدول ان الإيرادات بدأت بالهبوط تدريجيا عام ١٩٨٦

حتى نهاية عام ١٩٩٠

ب. نتيجة لظروف خاصة بالمالك اضطر البنك لأسباب إنسانية منحه جزء من الإيرادات بلغت حوالي ١٠% سنوياً حيث بلغ مجموعها ٨١٦٧٩ ديناراً.

١٠. حققت العملية معدل عائد حوالي (١١٢%)

ونسبة ربح حوالي (٣٤%) قياساً إلى رأس المال المستثمر

ونسبة ربح (٢٥%) قياساً إلى رأس المال + ربح البنك.

ونسبة ربح (٢٣%) قياساً إلى إجمالي الإيرادات.

النتائج والتوصيات:

١. تشير الدراسات والإحصائيات أن هنالك زيادة في عدد السكان تبلغ

٢.٣ سنوياً.

٢. ان الزيادة في عدد السكان تؤدي إلى زيادة في عدد المساكن

المطلوبة بزيادة سنوية تقدر بحوالي ٣٠٥٦٨ وحدة سكنية.

٣. حجم التمويل الإسكاني الذي تقدمه المصارف العاملة في الأردن في

تنامي مستمر، بلغ في عام ٢٠٠٥ ما مجموعه ٣٦٥٦٤٨ مليون دينار في

حين كان في عام ٢٠٠٠ ما مجموعه ١٢٥١٨٢ مليون دينار.

٤. تعتبر صيغة المشاركة المتنافسة من أفضل الصيغ الإسلامية التي

طرحتها المصارف الإسلامية، خاصة وأنها تعتبر تمويل طويل الأمد، حيث

أن الاستثمارات العقارية والعقارات السكنية بالذات تحتاج إلى تمويل طويل

الأمد.

٥. دعوة المصارف الإسلامية الى اعادة النظر في التمويلات العقارية بالذات والاخذ بعين الاعتبار تطبيقه صيغة المشاركة المتناقصة على هذا الباب من الاستثمار خاصة وان بعض المصارف الإسلامية لها باع طويل في هذا المجال.

الفصل الثاني

التمويل العقاري

مفاهيم ونجارب

ماهية التمويل العقاري :

أسهم نظام التمويل العقاري المعمول به في كثير من الدول الغربية والمعروف باسم "**Mortgage**" في إنعاش حركة البناء في تلك الدول، وتوفير الوحدات السكنية المختلفة بأقساط مريحة يدفعها المشترون دون أن يعطل هذا التقسيط مستحقات البائع الذي سيتقاضى كامل ثمنه كالتالي : " جزء منه من المقدم الذي سيسدده المشتري والباقي من الجهة التي ستقوم بدور الممول والتي ستتولى تحصيل باقي أقساط الثمن من المشتري بعد إضافة الفوائد المناسبة".

ويتضمن هذا النظام مميزات توفر على الباحثين عن مسكن وخصوصا الذين في بداية حياتهم العملية الحصول على المسكن الملائم للمرحلة التي يعيشونها على أساس أنهم سيقسطون الثمن في ضوء حالتهم المادية وقت التعاقد ، حيث انه يحدث كثيرا ان ترتقي حالة الشباب المادية وينتقل إلى طبقة أعلى من التي بدأ فيها ويبدأ بالتالي التطلع إلى سكن جديد يناسب أوضاعه المتغيرة ، فانه طبقا لهذا النظام يستطيع العثور على المسكن المناسب الجديد ضامنا تسليم مسكنه إلى جهة التمويل التي يتعامل معها لتسلم وحدة جديدة تتفق وتطبعاته المتطورة .

ويتضمن هذا النظام في الواقع ثلاثة أطراف رئيسية :

المالك الأصلي أو البائع الذي أقام الوحدة والمشتري أو ما اسماه مشروع القانون في بعض تجارب التمويل العقاري "المستثمر" الذي يقوم بشراء

الوحدة و"الممول" الذي يتولى نيابة عن المشتري أو المستثمر تمويل كامل الثمن للبائع.

و يعمل هذا النظام في الأساس على تقسيط الجزء الأكبر من ثمن العقار المباع، و هو ما يعرف " بالتقسيط" وهو نظام معمول به وموجود في القانون المدني لمعظم دول العالم ، و في هذا الإطار يأتي التمويل العقاري كمساهمة حقيقية تهدف القانون لوضع أحكاما وإجراءات سريعة للتنفيذ على العقار الضامن في حالة تخلف المستثمر "المشتري" عن سداد الإقساط المستحقة عليه، وتجنب الإجراءات الطويلة الموجودة في القانون المدني ، و يعد هذا الجزء هو جوهر نجاح النظام الجديد للتمويل العقاري ، فإذا لم تتوافر سرعة التنفيذ على العقار الضامن واقتضاء الممول حقوقه فقد المشروع جوهره وعجز بالتالي عن القيام بدوره الذي يتطلع إليه الجميع في إنعاش سوق العقارات .

يعتبر النشاط العقاري محرك هام للنمو الاقتصادي نظرا لكونه قاطرة للعديد من الصناعات والأنشطة بشكل مباشر أو غير مباشر تصل إلى نحو ١٠٠ صناعة مثل الاسمنت والحديد والرخام والسيراميك والمحاجر والأدوات الصحية والأجهزة الكهربائية والأخشاب وغيرها من الأعمال والمهن المرتبطة بها.

ويعرف التمويل العقاري بأنه تمويل للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية والمحال التجارية وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا أو

غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقا للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ، ويمثل إنفاق الأسرة المصرية على المسكن ومستلزماته ١٦.١% من إجمالي إنفاق الأسرة عام ٢٠٠٤/٢٠٠٥ وتتفق الأسرة في الحضر ١٥.١% من دخلها السنوي على المسكن بينما تتفق الأسرة في الريف ١٧.٥% من إجمالي إنفاقها السنوي على المسكن ، وقد بلغ عدد المباني في مصر ١١.٥٠ مليون مبنى ، وتتضمن هذه المباني ٢٧.٨ مليون وحدة سكنية طبقا لتعداد عام ٢٠٠٦ مقابل ١٨.٦ مليون وحدة سكنية طبقا لتعداد ١٩٩٦ .

وبالنسبة للتوزيع الجغرافي للوحدات بين الحضر والريف فقد تركزت ٥٢.٢% من الوحدات في الحضر بإجمالي ١٤.٥ مليون وحدة ، مقابل ١٣.٣ مليون وحدة في الريف بنسبة ٤٧.٨% على الرغم من تركيز السكان في الريف بنسبة ٥٥% مقابل ٤٥% في الحضر .

الوحدات الخالية والمغلقة :-

بلغ عدد الوحدات الخالية والمغلقة ٥.٨ مليون وحدة سكنية بنسبة ٢٠.٨% من إجمالي الوحدات في مصر يقع ٥٩% منها في حضر مصر بينما يقع ٤١% منها في الريف وذلك طبقا لتعداد عام ٢٠٠٦ .

أوضاع سوق التمويل العقاري العالمي

شهد قطاع التمويل العقاري في العديد من دول العالم المتقدمة نموا وانتعاشا ملحوظا حيث بلغت نسبة قروض التمويل العقاري ٤٧.٥% من الناتج

المحلى الإجمالي في دول الاتحاد الأوروبي ونحو ٧٠% في الولايات المتحدة وبريطانيا وأستراليا^١.

كما يشهد حاليا ذلك النشاط نموا متزايدا في الدول النامية عامة والأسواق الناشئة خاصة ولكن بنسب منخفضة عن الدول المتقدمة حيث مثل ١٠% من الناتج المحلى الإجمالي في كل من الصين والمكسيك وتايلاند ، في حين بلغ ٢٠% في كل من شيلي وكوريا وماليزيا وجنوب إفريقيا . وقد ساهمت عدة عوامل في انتعاش نشاط التمويل العقاري في العديد من دول العالم كان أهمها :-

ارتفاع معدلات النمو الاقتصادي .

عمليات التحرير المالي والخصخصة وزيادة المنافسة باستثمار القطاع الخاص بهذا النشاط وتراجع الدور الحكومي .

- تباطئ معدلات التضخم وانخفاض سعر الفائدة مما ساعد على انخفاض تكلفة الشراء أو البناء .

- تغير العوامل السكانية نتيجة ارتفاع معدلات الهجرة الداخلية .

أنظمة التمويل العقاري في العالم

يوجه العديد من الأنظمة في العالم للتمويل العقاري نعرض أهمها :-

نظام التمويل العقاري بسعر فائدة قابل للتعديل

Adjustable Rate Mortgage (ARM) وهو يسمح للمقترض

باختيار القيمة التي يرغب في اقتطاعها من القسط الشهري لسداد أصل

القرض ويطبق هذا النظام في الولايات المتحدة ويمثل ٢٠% من الإقراض العقاري هناك خلال عامي ٢٠٠٤ ، ٢٠٠٥ .

- نظام التمويل العقاري المرن **Flexible Mortgage** وهو نظام تمويل عقاري تعويضي أو مكافئ **Offset Mortgage** بمعنى ربط قرض التمويل العقاري بالحساب الجاري أو القروض الأخرى بحيث تحصل الجهة الممولة على حصة أو نصيب من العائد الرأسمالي للعقار بدلا من الفائدة وهو نظام معمول به في استراليا وبريطانيا .

- نظام التمويل العقاري العكسي **Reverse Mortgage** وهو يتيح لملاك العقارات حصولهم على سيولة نقدية من الجهة الممولة طول الفترة المتبقية من حياتهم مقابل تحويل ملكية العقار بعد الوفاة للجهة الممولة دون الحاجة إلى بيع العقار وهو نظام منتشر في الدول التي يرتفع فيها متوسط الأعمار .

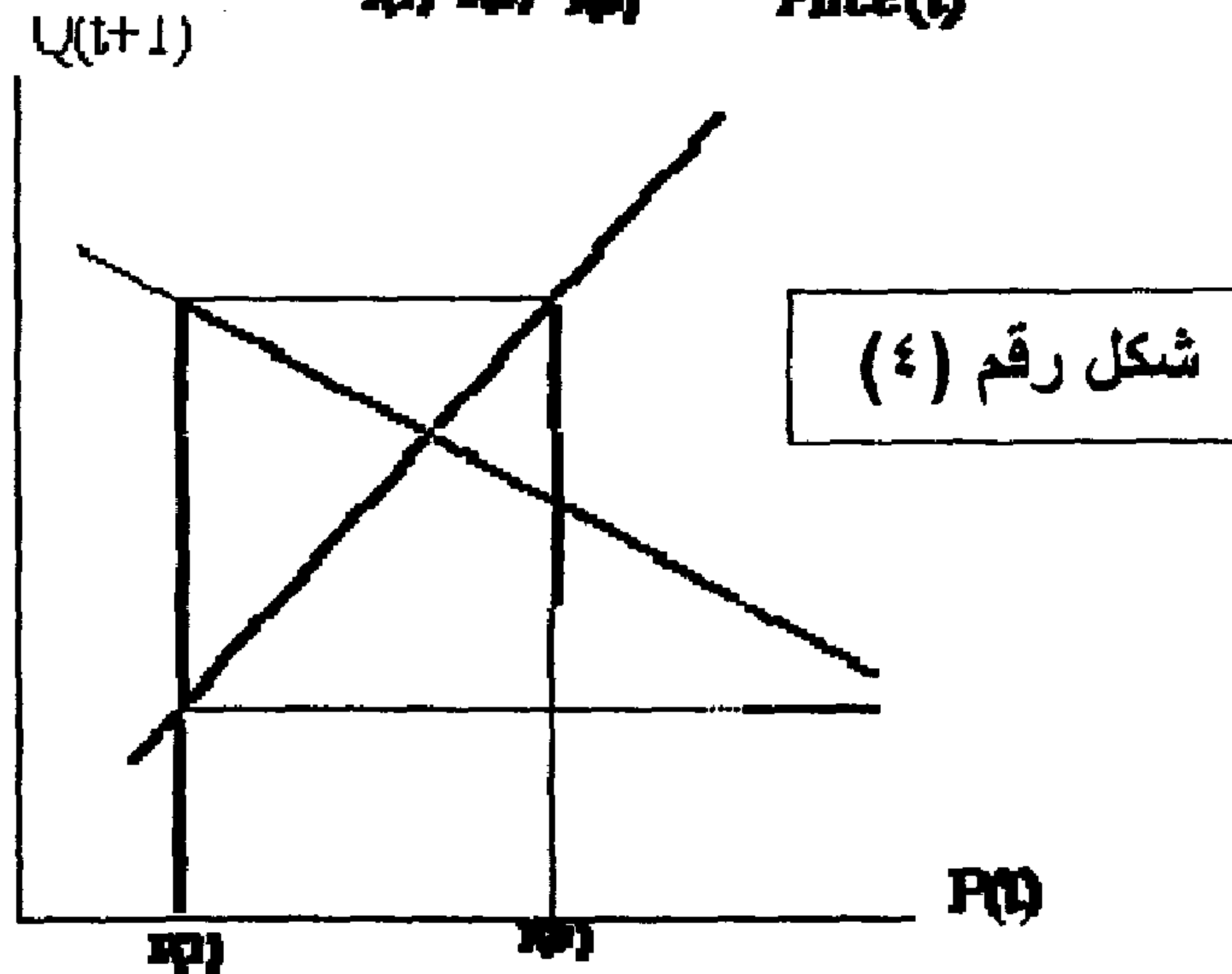
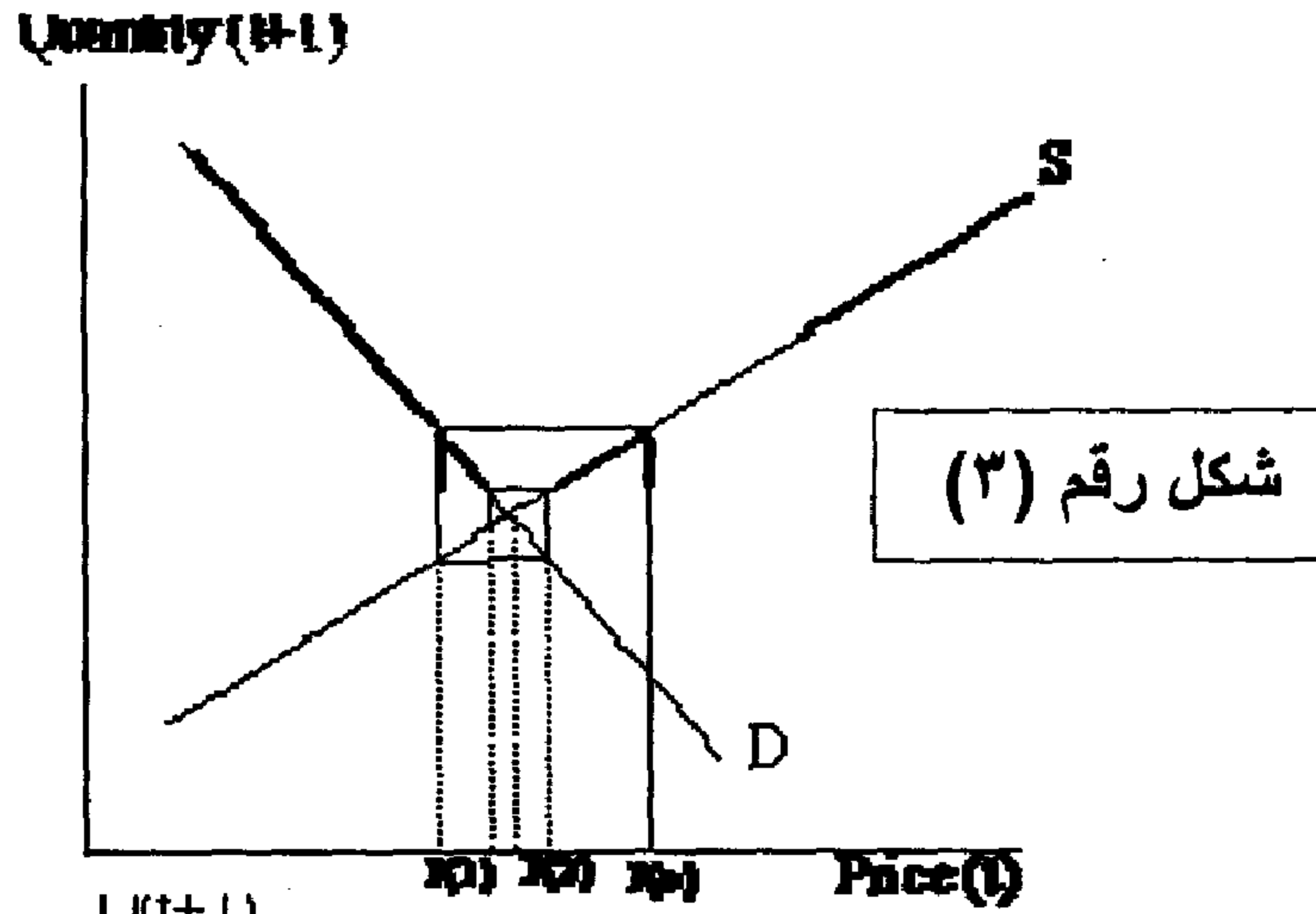
- تمويل قيمة العقار بالكامل **Loan to Value** وهو يتيح تمويل ١٠٠% من قيمة العقار ويطبق هذا النظام في بولندا .

ج - آليات التمويل العقاري

يمكن التعرف على أهم الآليات التي تحكم التمويل العقاري من المنظور الاقتصادي من خلال العناصر التالية :

(١) تحليل الحساسية Sensitivity Analysis .

ويهتم ذلك التحليل بمدى حساسية ومرونة التغيير في أسعار العقارات مع الطلب المتوقع من السوق المحلي ، وتأثير ذلك على أسعار الفائدة و التي تحكم عملية التمويل فشكل رقم (١) التالي يوضح العلاقة بين مدى المرونة للطلب و العرض وأثرها على سعر الفائدة .



(٢) الإيجارات Rents .

ويتوقف على مدى قدرة أسواق التمويل العقاري للتعامل مع التغيرات خلال السنوات المختلفة ، وكيفية الاختيار الأمثل بين البدائل المختلفة .

(٣) أسعار الخصم Discount Rate

(٤) الطاقات التشيدية الجديدة New Constructions

(٥) مقاييس المخاطرة للرأسمال Measures of Risk

(٦) محافظ القروض الممنوحة Loan Portfolios

(٧) توزيعات أسعار المبيعات النهائية Distribution of final

sales price

(٨) موانع دخول منافسين جدد إلى السوق Entrance Barriers

ومن أهم آليات تحفيز التمويل العقاري سرعة سداد مديونيات شركات التشيد والعقارات، وإدخال القطاع الخاص في بناء المدارس والمستشفيات بنظام B.o.t او بنظام الإيجار الحكومي وذلك في المدن الجديدة ، وإنشاء صندوق تأمين علي الودائع لدي البنوك ويتم استثمار أمواله في الأوراق المالية وهذا يتطلب إعادة النظر في نسبة الاحتياطي الإلزامي علي الودائع البنكية لكل بنك لتوفير التمويل اللازم للمشروعات الوحدات السكنية والإدارية او التجارية.

وبالتالي من الممكن التعرف على الآليات التي تحكم التمويل العقاري طبقاً للمراحل المختلفة التي يمر بها أي مشروع عقاري والتي يوضحها الجدول التالي :

جدول رقم (٢)

Planning	Construction	Lease-Up	Management	Sale	Demolition
Feasibility Study Zoning Approvals Team Formation Architectural Design	Contractor Management Cost & Material Control	Marketing Lease Negotiations With Primary & Secondary Tenants	Property Maintenance Tenant Mix Lease Renegotiation	Appraisal Marketing the Property	Assessment of Demolition Costs & Alternate Use
Seek Equity & Debt Financing Based on Pro-Forma	Equity Contributions & Loan Renegotiations	Revise Pro-Forma According to Market Conditions	Equity Participation Returns	Terms of Sale	
Equity Financing	Construction Loan	Permanent Financing	Permanent Financing	Disposition of Mortgage	

د- ضوابط و معايير التمويل العقاري :

للتطبيق التمويل العقاري من الواجب الأخذ في الاعتبار بعض المعايير و الضوابط و التي بمراعاة البعد الاجتماعي و التوافق مع باقي القوانين

المعمولة بها ، ومن هنا رصد بعض الضوابط الهامة واستعراضها لبيان مدى تأثيرها وذلك في التجارب التي تمت في هذا الصدد .

(١) البعد الاجتماعي :

يلعب البعد الاجتماعي للنظام التمويل العقاري دوراً هاماً لتوفير تهيئة اجتماعية للبعد عن الفهم الخاطئ ، وتوافر العدالة بين كافة الأطراف المتعاملة من ملاك ومستأجرين لأنهم شركاء في التنمية ، و ذلك حتى لا تؤدي إلى آثار اقتصادية سلبية ، والتي تتمثل في تغليب مصلحة احد الأطراف، وبالتالي يترتب على ذلك الأمر الذي أدى إلى ما يسمى بسكان العشوائيات "الإسكان غير المنظم" و ظهور ما يسمى بالقطاع الغير منظور أو الغير رسمي والممثل في ظهور المناطق العشوائية على أساس غير سليم من الناحية الاقتصادية .

وبالتالي من أبرز سمات الخلل العقاري على مستوى معظم دول العالم ، عدم وجود قدرات مالية مناسبة للتمويل العقاري، الأمر الذي يترتب عليه عدم مرونة سوق العقارات من الناحية الاقتصادية ، ويظهر ذلك بوضوح في جانبي العرض والطلب، فبينما يوجد فائض عرض في المساكن الفاخرة والمتميزة مقابل طلب قليل عليها، فانه يوجد فائض في الطلب على الإسكان المتوسط والشعبي يقابله نقص عرض في نوعية هذه المساكن .

(٢) الإصلاح المؤسسي لسوق التمويل العقاري، وهو احد عناصر الإصلاح الشامل للقطاع المالي فيها، لمعالجة الخلل في زيادة المعروض من الوحدات

السكنية الفاخرة والفيلات والوحدات التجارية والارتفاع الباهظ في أسعارها والنقص الشديد في الوحدات الاقتصادية والمتوسطة .

(٣) التوافق من التشريعات و القوانين : ومن الواجب للتطبيق التمويل العقاري الأخذ في الاعتبار آراء الفقهاء والمختصين في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية وأحكام الشريعة الإسلامية ، بالإضافة إلى تناول الأبعاد الاجتماعية والتشريعية والدينية، ومن ناحية أخرى استهداف فئات محدودى الدخل حيث سيسهم بشكل ايجابي وطريق غير مباشر عليهم ، كما سيعمل على حل مشكلة الإسكان بدرجة كبيرة لمتوسطي الدخل ومرتفعي الدخل وتقليل الضغوط على الوحدات السكنية المهيأة لمحدودي الدخل والفقراء .

والتالي لا بد من وجود إطار تشريعي متكامل لنظام التمويل العقاري برهن رسمي للعقار، ووجود سوق ثانوية للتمويل برهن عقاري ، وعدم الاقتصار على التمويل القصير الأجل والذي يحتاج إلى تنظيم ورقابة.

كما يجب أن يشمل التشريع الخاص بمثل تلك القوانين على الأحكام العامة للقانون، واتفاق التمويل ، وقيد الرهن العقاري، وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل، إضافة إلى التنفيذ على العقار وشركات التمويل العقاري والضمانات والعقوبات، حيث أن مشروعات هذه القوانين قد سمحت بإنشاء كيانات وشركات التمويل العقاري - كما حدث في مختلف تجارب دول العالم - وينظم العلاقة بين المتعاملين في هذا الشأن ، كما يعمل على إخضاع شركات التمويل لهيئة رقابية لإيجاد علاقة واضحة بين مالك العقار

والمشتري والبنك والاستفادة بما هو مسموح في الشريعة الإسلامية من حيث وجود اختلاف في سعر البيع في السوق الحاضرة والسعر بالأجل أو بالتقسيط، وتحقيق التوافق و الانسجام مع أحكام القانون المدني وفقاً لاعتبارات أربعة وتشمل : مصلحة الممول والبنك والحقوق الأساسية للمستثمر والإشراف القضائي وكذلك بيع العقار الضامن بالمزاد العلني وليس للتملك الدائم ومراعاة ألا تكون الأحكام مخالفة لقواعد القانون المحلي المطبق في الدولة ، وكذلك التعرف على دور شركات التأمين حيث التأمين على العقار نفسه وعلى حياة المنتفع والمشتري والمستثمر بالإضافة إلى التأمين على تدفق الأقساط ودخول شركات التأمين في السوق العقارية كمستثمر في السندات والأوراق المالية طويلة الأجل .

ومن الجدير بالذكر ضرورة توافق مشروع مع أحكام الشريعة الإسلامية حتى يأتي متسقاً مع الشريعة الإسلامية وهي المصدر الرئيسي للتشريع في الدول العربية ، وبالتالي فإن تعديل القانون ليتوافق مع أحكام الشريعة يجعله في منأى عن الطعن عليه بالمخالفة الدستورية ويوسع من نطاق تطبيقه لان وجود ما يخالف الشريعة يجعل الكثير من المواطنين يحجمون عن التعامل به فضلاً على عدم تعامل البنوك الإسلامية به .

وأخيراً فهناك من يرى أن التمويل العقاري احد الطرق والقنوات المتاحة محددة الهدف ، حيث ان التمويل العقاري يبتعد عن مخالفة نصوص الشريعة الإسلامية والسنة النبوية لأن الضمانات الموجودة في مشروع القانون مجرد اجتهادات فقهية لا يمكن ان تعد مخالفة لأحكام الشريعة

الإسلامية، كما وان أحكام التمويل العقاري تستهدف تحقيق مقصد من مقاصد الشرع وهو الحصول على مسكن بتكلفة معقولة، كما أن عقد التمويل العقاري ليس عقد قرض بل اتفاق بين المالك والمشتري وبين جهة التمويل وبائع العقار وهناك موازنة بين التزامات المستثمر والتزامات جهة التمويل، حيث أنها صيغة جديدة تبتعد عن عملية الاقتراض وتتفق مع مقاصد الشريعة الإسلامية والتيسير على الناس في ضرورات حياتهم المتعلقة بالمسكن.

تجارب بعض الدول في مجال التمويل العقاري

تهتم كافة التشريعات المعمول بها في العديد من دول العالم في إيجاد وتوفير التمويل اللازم والمناسب لمتوسطي ومحدودي الدخل، ووجود ممول يدفع ثمن المسكن لمالك العقار واعتبار ذلك قرضاً في ذمة المشتري يسدده على أقساط طويلة الأجل مع رهن المسكن ضماناً لسداد أقساط القرض، وهذا النظام والذي يطلق عليه اصطلاحاً "المورجيج" أو الرهن العقاري والذي طبق في أوروبا وأمريكا منذ فترة وحقق نجاحاً في توفير السكن المناسب للمواطنين .

ومن ناحية أخرى للتغلب على الركود العالمي والذي يؤثر بشكل واضح على أسواق التمويل العقاري في العالم من خلال هذا الاستعراض والتحليل لأهم مؤشرات أسواق الدول المتقدمة ومنها (ألمانيا - فرنسا - الولايات المتحدة الأمريكية - المملكة المتحدة) ، وبالتالي لتنشيط سوق العقارات

والخروج من حالة الركود التي يشهدها مجال الاستثمار العقاري وإنقاذ قطاع للعقارات.

(١) التمويل العقاري في فرنسا

شهد سوق التمويل العقاري الفرنسي نموا ملحوظا خلال عام ١٩٩٩ حيث بلغ معدل النمو نحو ٦.٦% خلال ذلك العام ، وبذلك يصل حجم سوق التمويل العقاري إلى ٧٥.٥ مليار فرنك فرنسي (٨.١ مليار دولار) خلال عام ١٩٩٩ .

وتمثل القروض التقليدية الممنوحة من قبل البنوك للتمويل العقاري النصيب الأكبر من حصة السوق وتستحوذ على نسبة قدرها ٣٤.٦% خلال عام ٢٠٠٠ ، كما تعد مجموعات البنوك التي تقوم بعمليات الإقراض للأفراد هي المسيطرة على سوق الإقراض العقاري ، حيث يصل نصيبها من جملة سوق الإقراض العقاري نحو ٢٩% ، وفي ذلك الإطار تمثل المدخرات البنكية المصدر الأول لتقديم التسهيلات الائتمانية وخدمات تمويل المشروعات السكنية خلال عام ٢٠٠٠ ، حيث يبلغ نصيبها نحو ٤٣.٥% في السوق .

ومن ناحية أخرى تواصل قيمة المخصصات النقدية اللازمة للحملات الدعائية والإعلان عن المشروعات وخدمات التمويل العقاري ارتفاعها الملحوظ من قبل الشركات و المؤسسات لتصل في عام ٢٠٠٠ نحو ١٣٧٥ مليون فرنك .

كما كان لنصيب مشتريات المباني للاستخدام العائلي (**buy / build home**) نصيب كبير حيث استحوذت على ٣١ % من جملة تمويل المشروعات السكنية .

أما على مستوى التوقعات الاقتصادية ، فمن المتوقع زيادة نمو سوق التمويل العقاري في فرنسا بمقدار ٢٩.٨ % خلال الفترة من ٢٠٠٠ - ٢٠٠٥ ليصل إلى ٧٤.٦ مليار فرنك (١٠.٥ مليار دولار) ، وتعد قروض المباني السكنية للقطاع العائلي أو للاستخدام الفردي من القطاعات ذات الأهمية القصوى ، حيث تمثل ٣٦.٦ % من جملة القروض ، ومن المتوقع أن تصل إلى ٢٧.٣ مليار فرنك في عام ٢٠٠٥ .

(٢) سوق التمويل العقاري في ألمانيا

- انخفض سوق التمويل العقاري في ألمانيا بمقدار ١٨.٨ % منذ ١٩٩٩ ليصل إلى ٢٤٠.١ مليار مارك خلال عام ٢٠٠٠ ، ويشكل التمويل الممنوح للمباني السكنية القطاع الأكبر من حجم السوق بنسبة ٦١.٨ % وبقيمة تبلغ ١٤٨.٥ مليار مارك ، حيث يقوم قطاع عريض وواسع من الهيئات والمؤسسات بتقديم التسهيلات المالية للتمويل العقاري في السوق الألمانية .

في حين بلغ حجم الإنفاق على الدعاية والإعلان من قبل البنوك الألمانية للتمويل العقاري نحو ١.١٢ مليار مارك بزيادة قدرها ١٥.٨ % عن عام ١٩٩٩ ، وتمثل البنوك المصدر الأول للخدمات و التسهيلات الممنوحة للتمويل العقاري وذلك بنسبة قدرها ٣٥.٤ % من جملة السوق خلال عام ٢٠٠٠ .

ومن المتوقع نمو سوق التمويل العقاري بمقدار ٣٠.٤ % خلال الخمس سنوات القادمة ليصل في عام ٢٠٠٥ إلى ٣٦١ مليار مارك ، كما من المتوقع زيادة الإقراض الممنوح للإسكان التجاري خلال الفترة المقبلة بزيادة قدرها ٦٢ % ليصل إلى ١٥٢ مليار مارك .

(٣) سوق التمويل العقاري في المملكة المتحدة :

شهد سوق التمويل العقاري في بريطانيا زيادة ملحوظة خلال عام ٢٠٠٠ ، حيث بلغ معدل النمو ١.٦ % خلال عام ٢٠٠٠ ، ليصل إجمالي التمويل العقاري إلى ١١٩.٤ مليار جنيه استرليني (١٨٠.٩ مليار دولار) ، وتعد البنوك التجارية الممول الأكبر لتقديم التسهيلات العقارية ، وتستحوذ على ٨٠.٦ مليار جنيه استرليني أي بما يعادل ٧٦.٥ % من حجم السوق .

كما وصل حجم الإنفاق على الدعاية و الإعلان بقطاع التمويل العقاري ٦٠ مليون جنيه خلال عام ١٩٩٨ بزيادة قدرها ٧ % عن عام ١٩٩٧ ، و يحكم البريطانيون في ذلك المجال عادة الشراء على العكس المواطنين بالولايات المتحدة الأمريكية أو باقي دول أوربا الذين يفضلون أيجار العقارات عن ملكيتها لهم .

ومن المتوقع نمو سوق التمويل العقاري بمقدار ١٨ % خلال الخمس سنوات القادم ليصل إلى ١٤٠.٩ مليار جنيه استرليني (٢١٣.٥ مليار دولار) خلال عام ٢٠٠٥ ، كما من المتوقع زيادة سيطرة البنوك على سوق التمويل العقاري ليصل نصيبها من ذلك السوق إلى ٧١ % خلال عام ٢٠٠٥ ،

وبذلك يصل حجم الائتمان الممنوح إلى ١٠١ مليار جنيه استرليني (١٥٢ مليار دولار) عام ٢٠٠٥ .

التجربة الأمريكية

تعد الولايات المتحدة الأمريكية أول دولة بدأت مزاولة نشاط التمويل العقاري ومع تزايد هذا النشاط في الولايات المتحدة ظهرت مؤخرا في بداية عام ٢٠٠٧ مشكلة تسمى " قروض الدرجة الثانية " من التمويل العقاري . فمنذ نحو ١٠ سنوات لم يكن هناك ما يسمى بقروض الدرجة الثانية في الولايات المتحدة ولم يكن يسمح بمنح قروض إلا للمقترضين المؤهلين فقط اي الذين يستطيعون الوفاء بالمعايير الصارمة لمراجعة إجراءات القروض والموضوعة من قبل جهتي الإقراض في السوق الثانوية وهما فاني ماي (Fannie May) وفريدي ماك (Freddie Mac) واللذان تقومان بشراء هذه القروض من الجهات المنشئة لها واعتبارا من عام ٢٠٠٠ ازداد حجم الإقراض للمقترضين من الدرجة الثانية وهم الذين لم تتوفر لهم فرصة الحصول على القروض لعدم كفاءتهم حيث كانت الجهات المقرضة تبحث عن وسائل للتوسع في إيراداتها واهم ملامح مشكلة هذه القروض هي كما يلي :-

○ قلة الخبرات التي تعمل في مجال قروض الدرجة الثانية والتي تستطيع تسعير هذه القروض (اي تحديد سعر الفائدة للمقترض) وبالتالي فان هذا المجال يتسم بالمخاطرة منذ البداية.

○ ارتفاع سعر الفائدة على القروض من ١% عام ٢٠٠٤ إلى ٥.٢٥% عام ٢٠٠٧ ثم انخفاضها إلى ٤.٧٥% في سبتمبر عام ٢٠٠٧ وتعتمد هذه القروض على فائدة متغيرة ترتفع لارتفاع الفائدة المركزية وتنخفض لانخفاضها وغالبا ما تكون هذه الفوائد أعلى من فوائد السوق لمجرد نوعية العملاء .

○ خلال الفترة ٢٠٠٢-٢٠٠٦ ارتفعت أسعار العقارات في الولايات المتحدة لدرجة وصلت إلى نحو ٦٠% في بعض المناطق وتعاملت بعض الأسر مع العقارات السكنية على إنها فرص استثمارية لا يمكن إضاعتها وازداد الطلب على القروض لحجز عقارات قبل أن ترتفع أسعارها أكثر . وقد نبعت هذه الظاهرة بسبب تنافس بنوك التمويل العقاري فيما بينها للتوسع في حجم الإقراض لديها وقد أدى ذلك إلى :-

○ تسهيل معايير مراجعة إجراءات القروض حيث لم تتحرى الجهات المقرضة الدقة اللازمة في فحص بيانات الدخل المقدمة من المقترضين .

○ تقديم أسعار فائدة تشجيعية تقل ٢% عن السعر النهائي المعلن .

○ تخفيض الزيادة في أسعار الفائدة لمقترضى الدرجة الثانية عن الدرجة الأولى .

○ أدت هذه الأسباب إلى تزايد اعداد المقترضين في سوق قروض الدرجة الثانية في الولايات المتحدة ووجد مقترضى الدرجة الثانية إنهم مطالبين بسداد أقساط شهرية تفوق طاقاتهم وأصبح ما بين مليون وثلاثة

ملايين امريكي غير قادرين على سداد أقساط القروض ومهددون بفقدان منازلهم ، وقد تزايدت معدلات التخلف عن السداد خلال عام ٢٠٠٧ .

وقد أشارت المؤسسة العالمية الاستشارية (Moody's) إلى أن هذه القروض الميثوس غالبا من استردادها قد شكلت حوالي ٢٥% من مجمل القروض العقارية في الولايات المتحدة خلال الفترة ٢٠٠٤-٢٠٠٦ مقارنة بنسبة ٩% خلال الفترة ١٩٩٦-٢٠٠٤ ، ولم تجد البنوك الأمريكية حلا أمامها سوى عرض المنازل المرهونة لديها للبيع ، وأدى عرض مئات الألوف من المنازل للبيع إلى هبوط حاد لأسعارها ، كما انخفضت قيمة مستحقات البنوك وبالتالي هبطت أسهم معظم البنوك في الأسواق المالية الأمريكية وغير الأمريكية وكانت احد الأسباب التي أثرت على سعر الدولار أمام العملات الأخرى في العالم، وقد قدرت الخسائر الأولية للقروض الميثوس من استردادها بنحو ٦٠٠ مليار دولار وأعلن عدد من البنوك الصغيرة إفلاسها والبعض الآخر اشترته بنوك كبرى .

تجربة دول الخليج

تشهد منطقة الخليج العربية نموا كبيرا في قطاع التمويل والبناء العقاري ففي السعودية قامت الحكومة بإنشاء صندوق التنمية العقارية لتمويل الإسكان لإقراض المواطنين الذين لا يملكون مساكن وقد انتعش هذا السوق بعد انهيار سوق الأسهم وارتفع بنسبة ٢٥% في ثلاثة أشهر.

ويرى الخبراء انه في ظل الزيادة السكانية فان سكان العاصمة يحتاجون إلى ١.٥ مليون وحدة سكنية بحلول عام ٢٠٢١ . أما في الإمارات فيختلف نمط

التمويل العقاري حيث يوجد طلب كبير على المساكن الجديدة خاصة الإسكان الفاخر ففي دبي وحدها من المتوقع أن يتضاعف عدد الوحدات السكنية ثلاث مرات بحلول عام ٢٠٠٨^٣ بالمقارنة بعام ١٩٩٥ ، وتناهن قيمة الاستثمارات في المشروعات السكنية المرتقب إنهاؤها في دول مجلس التعاون الخليجي (السعودية - الإمارات - قطر) خلال العشر سنوات المقبلة نحو ١٥٠ مليار دولار .

وقد أشارت مؤسسة (ستاندرد اند بورز) الاستشارية العالمية الى ان سوق العقارات الخليجية بعيدة عن أزمات التمويل العقاري.

واقع السوق العقاري المصري

شهد السوق العقاري المصري حالة ركود استمرت منذ عام ١٩٩٦ وحتى عام ٢٠٠٢ نتيجة عدة عوامل أهمها حالة الركود التي شهدتها الاقتصاد المصري خلال تلك الفترة إلى جانب الأزمات الاقتصادية المحلية والعالمية والمتمثلة في أزمة جنوب شرق آسيا عام ١٩٩٧ وحادث الأقصر خلال نفس العام ، وأحداث الحادي عشر من سبتمبر ٢٠٠١ والتي أثرت سلبيا على الاقتصاد المصري ، وتراجع الطلب خاصة في مجال الإسكان الفاخر الأمر الذي أدى إلى توقف بعض الشركات عن إكمال مشروعاتها وتراجع قدرتها على السداد للبنوك مما حدا بالبنك المركزي إلى إصدار توجيهاته للبنوك بعدم تجاوز القروض العقارية عن ٥% من اجمالي محفظة القروض .

وبداية من عام ٢٠٠٦ شهد السوق العقاري المصري نموا كبيرا مما أدى إلى ارتفاع أسعار العقارات بشكل غير مسبوق ويرجع ذلك إلى :-

○ ارتفاع أسعار الأراضي بالمدن الجديدة خاصة بعد إجراء مزايدات عليها من جهاز كل مدينة الأمر الذي أدى بها إلى أسعار لم تشهدها من قبل ويرجع ذلك إلى دخول الشركات العربية مثل أعمار وداماك إلى السوق المصرية للاستفادة من الطفرة التي يشهدها هذا القطاع وكذلك وجود أعداد كبيرة من العراقيين في المدن الجديدة في مصر خاصة مدينة ٦ أكتوبر بسبب الحرب في العراق ومضاربتهن على الأراضي والعقارات والمحلات أدى إلى ارتفاع أسعارها بشكل كبير .

○ ارتفاع أسعار مواد البناء مثل الحديد الذي ارتفع عالمياً لزيادة الطلب عليه في الكثير من الدول خاصة الصين وبعض دول أوروبا ، وارتفاع أسعار الاسمنت في مصر وتوجيه جزء كبير من الإنتاج إلى الخارج وبيع الاسمنت في مصر بنفس سعر السوق العالمي دون مراعاة لأهمية هذه السلعة لكثير من المصريين وتأثيرها على أسعار العقارات .

○ زيادة الطلب على العقارات نتيجة لتجاوز حالة الركود الاقتصادي الأمر الذي أدى إلى زيادة الطلب على الأراضي لبناء وحدات جديدة .

وقد ارتفعت قيمة الاستثمارات المنفذة في القطاع العقاري المصري بشكل كبير خلال السنوات الأخيرة حيث بلغت ١٥.١ مليار جنيه عام ٢٠٠٦/٢٠٠٥ مقابل ١١.٢ مليار جنيه عام ٢٠٠٧/٢٠٠٦ مقابل ١٤.٧ مليار جنيه عام ٢٠٠٥/٢٠٠٤ مقابل ٨.٤ مليار جنيه عام ٢٠٠٣/٢٠٠٤

ويعتبر القطاع الخاص هو المستثمر الرئيسي في هذا القطاع حيث يتراوح نصيبه من إجمالي الاستثمارات المنفذة بين ٩٣.٤% - ٩٦.٦% .

ومن المتوقع أن تبلغ مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي المصري نحو ٥% عام ٢٠٠٧/٢٠٠٦ مقابل ٤.٦% عام ٢٠٠٦/٢٠٠٥ ، وقد حقق قطاع التشييد والبناء طفرة ملحوظة في معدلات نموه خلال العامين الماضيين ليبلغ معدل النمو ١٤% عام ٢٠٠٦/٢٠٠٥ مقابل ٥% عام ٢٠٠٥/٢٠٠٤ ومن المتوقع أن يبلغ معدل النمو ١٥.٨% عام ٢٠٠٧/٢٠٠٦ .

وقد بدأ التمويل العقاري في مصر مرحلة الانطلاق خلال العامين الماضيين ، فقد ارتفعت قيمة القروض التي منحت للمواطنين بنظام التمويل العقاري (التمويل الوحدات السكنية) من ١٦ مليون جنيه عام ٢٠٠٥ إلى ١.٤ مليار جنيه في نهاية يونيو ٢٠٠٧ وقد أكد رئيس هيئة التمويل العقاري أن حجم التمويل بلغ ١.٩ مليار جنيه في نهاية سبتمبر ٢٠٠٧ ومن المتوقع أن يصل إلى ٢ مليار بنهاية عام ٢٠٠٧ وإلى ٥ مليار جنيه في نهاية عام ٢٠٠٨ ، وأكد أن التمويل العقاري وصلت خدماته إلى ١٧ محافظة خارج القاهرة ، وقد أكد تقرير مجلة الايكونوميست البريطانية إن نظام التمويل العقاري المصري من البرامج الأكثر بروزا مقارنة مع الدول المجاورة .

الشركات العاملة في مجال التمويل العقاري في مصر

توجد خمسة شركات عاملة في نظام التمويل العقاري في مصر حاليا هي :-

- شركة التعمير للتمويل العقاري .

- الشركة المصرية للتمويل العقاري .
 - شركة أملاك للتمويل العقاري (الإمارات).
 - الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري .
 - شركة تمويل للتمويل العقاري
- وتدرس هيئة التمويل العقاري حاليا تأسيس خمسة شركات جديدة لتعمل بجانب خمسة شركات متخصصة في التمويل العقاري ومن المتوقع أن يتم الموافقة على شركتين جديدتين على الأقل قبل نهاية عام ٢٠٠٧ .
- وتقدم شركة أملاك الإماراتية لأول مرة في مصر نظام تمويل عقاري وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية وذلك لتمويل شراء الوحدات السكنية للأفراد والفيلات بنظام تمويل يصل إلى ٩٠% من قيمة العقار ، بفترة سداد تصل إلى ٢٠ عاما ، وتتم الموافقة على التمويل خلال ٧٢ ساعة من استيفاء البيانات .

تطور نشاط التمويل العقاري بالبنوك المصرية

اتخذت البنوك العاملة في السوق المصرية خطوات هامة في مجال التمويل العقاري من خلال طرح قروض بأسعار فائدة مميزة بضمان العقار وفي مقدمة هذه البنوك الإسكندرية و التجاري الدولي وعودة والعربي والعقاري المصري العربي والذي عاود نشاطه مؤخرا في مجال التمويل العقاري عقب حصوله على قرض مساند من البنك المركزي بقيمة مليار جنية وساعد نجاح البنك في تسوية جزء كبير من مديونيائه المتعثرة واستعادة جزء كبير من هذه الديون في توفير السيولة التي مكنته من العودة بقوة

لمجال الإقراض العقاري بعد توقف ٥ سنوات ورغم التوسع الملحوظ من قبل العديد من البنوك في مجال التمويل العقاري إلا أن بنوك أخرى لا تزال تنظر إلى هذا النوع من التمويل على أنه خطر وتتحفظ في الدخول فيه ، وقد أدى هذا الموقف إلى مطالبة البنك المركزي للبنوك للاستفادة من النسبة المحددة للتمويل العقاري وهي ٥% كحد أقصى من إجمالي القروض المعتمدة، وإن كان البعض قد طالب بزيادة النسبة إلى ١٠% إلا أن هناك آراء مؤيدة ومعارضة لزيادة هذه النسبة .

(المؤيدون لزيادة النسبة)

يرى بعض المستثمرين أن هذا القطاع يشهد نموا كبيرا خاصة في الفترة الأخيرة بداية من عام ٢٠٠٦ وأن السوق العقاري سوف يشهد استمرارا لهذا النمو حيث يرى المؤيدون أن ٥% من محفظة القروض نسبة ضئيلة إذا ما قورنت بحجم النمو المتوقع في هذا القطاع ، خاصة في ظل انخفاض حجم التمويل إلى أقل من ١% من إجمالي الدخل القومي وهو رقم صغير بالمقارنة مع الأسواق الأخرى .

(المعارضون لزيادة النسبة)

- يتحفظ البنك المركزي المصري على زيادة نسبة التمويل عن ٥% من القروض ويدعم وجه نظره بالأزمة التي شهدتها الأسواق الأمريكية خلال الشهور الماضية حيث أدى تعثر المقرضين الأمريكيين عن السداد إلى

أزمة لدى البنوك والاقتصاد الأمريكي وامتدت أثارها إلى أسواق خارجية في العالم .

- عدم تخصص البنوك التجارية في هذا النوع من القروض وانه من الأفضل ترك البنوك المتخصصة في هذا المجال مثل البنك العقاري والإسكان والتعمير وشركات التمويل العقاري والتوريق للعمل في هذا المجال .

- يحتاج التمويل العقاري إلى قروض طويلة الأجل ولا توجد أوعية ادخارية تتناسب وهذا النوع من التمويل .

- أن البنوك التجارية لم تستنفذ بعد نسبة ٥% التي حددها البنك المركزي .
- يرى بعض الخبراء أن الانتعاش الذي يشهده السوق العقاري في الوقت الحالي هو انتعاش وهمي من المتوقع أن يستمر حتى عام ٢٠٠٩ ثم يعاني من الركود وان انخفاض الدولار لا يؤدي إلى التحول إلى العقارات وإنما يؤدي إلى التحول إلى اليورو أو الريال السعودي .

- ارتفاع اجل السداد حتى ٢٠ عاما يؤدي إلى زيادة نسبة المخاطرة في التمويل حيث تعتمد البنوك التجارية على سرعة تدوير ودائع عملاؤها في قروض قصيرة الأجل سريعة العائد وخدمات مصرفية وقروض تجزئة مصرفية ذات أرباح أسرع وضمن من التمويل العقاري

إجراءات تفعيل منظومة التمويل العقاري في مصر

اتخذت الحكومة عدة إجراءات لتفعيل منظومة التمويل العقاري في مصر أهمها مايلي :-

- تخفيض رسوم التسجيل العقاري من ٦% من قيمة العقار لتصل في حدها الأقصى إلى ٢٠٠٠ جنيه مصري للوحدة بموجب قرار وزير العدل رقم ٥٤٥٤ لسنة ٢٠٠٦ .

- إعفاء عقود التمويل العقاري من الخضوع لضريبة الدمغة النسبية

- إلغاء كافة مصاريف التنازل عن العقارات والأراضي المخصصة لمختلف الأنشطة في المدن الجديدة .

- تحويل خطاب تخصيص الأراضي بالمجتمعات العمرانية الجديدة إلى سند قانوني قابل للتسجيل .

- استحداث "نشاط التوريق" وإضافته إلى اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال الذي يعطى الحق للممول في أن يقوم بإحالة حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلى إحدى الجهات التي يرخص لها بمباشرة نشاط التوريق وفقا لأحكام قانون سوق رأس المال .

- تطبيق نظام الشباك الواحد بالنسبة لصندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري .

- البدء في تنفيذ مشروع السجل العيني للعقارات المبنية .

- نشر الوعي لدى المواطنين بأهمية التمويل العقاري وإصدار دليل التمويل العقاري.

- توفير الخدمات الضرورية التي تخدم التمويل العقاري للأفراد مثل خبراء التقييم ووكلاء التمويل العقاري والمستشارين الماليين وقد وضعت هيئة التمويل العقاري خطة مكثفة لتدريب القائمين على هذه الصناعة .

- قيام هيئة التمويل العقاري بإعطاء التراخيص اللازمة لمجموعة من المراجعين وسطاء التمويل وخبراء تقييم العقارات .
- إنشاء صندوق دعم وضمان التمويل العقاري حيث أنشأت هيئة التمويل العقاري هذا الصندوق ليقوم بتقديم منحة نقدية لمشتري الوحدة تغطي ١٥% من ثمن الوحدة بحد أقصى ١٠ آلاف جنيه للوحدة ، وقد تم زيادته مؤخراً في نوفمبر ٢٠٠٧ إلى ١٥ ألف جنيه كحد أقصى لأصحاب الدخل حتى ٧٠٠ جنيه شهرياً وما زاد عن ذلك يحصل على دعم ١٠ آلاف جنيه ، وسوف يتم تقسيم مبلغ الدعم الى قسمين عشرة آلاف جنيه إسهاماً نقدياً في ثمن الوحدة لتخفيض ثمنها ، والخمسة آلاف جنيه الأخرى توضع تحت حساب الوحدة وتخصص لسداد جزء من تكلفة التمويل.

ضوابط البنك المركزي للتمويل العقاري

قرر البنك المركزي المصري السماح لكافة البنوك المسجلة بمزاولة نشاط التمويل للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري ويشمل ذلك التمويل المقدم لشركات التمويل العقاري وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية ، بحيث يتم التمويل بالشروط والضوابط التالية :-

١- التناسب بين آجال موارد البنك وآجال الإقراض لأغراض التمويل العقاري .

٢- مراعاة الضوابط والقواعد المصرفية السليمة في مجال منح الائتمان .

٣- أن لا تتجاوز القروض التي يمنحها البنك للتمويل العقاري وفقا لأحكام قانون التمويل العقاري ما يعادل ٥% من اجمالي القروض للبنك ولا يسرى ذلك الحد على البنك العقاري المصري العربي وبنك الإسكان والتعمير . ويتعين على البنوك موافاة البنك المركزي ببيانات دورية عن أرصدة القروض الممنوحة لمشتري الوحدات العقارية وللمشروعات والشركات العقارية وللمشروعات والقرى السياحية (التي لا تسري بشأنها أحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١) ومساهمات البنوك في رؤوس أموال الشركات العقارية بالإضافة إلى تحديد بعض المؤشرات الخاصة

بسياسة البنك في الإقراض لأغراض عقارية . بحيث يتم موافاة البنك المركزي ببيان ربع سنوي وفقا للنموذج رقم (٢١ أ) الوارد بدليل التعليمات الرقابية للبنك المركزي المصري .

وفي الثاني من أكتوبر عام ٢٠٠٧ قام البنك المركزي المصري بإقرار ضوابط وتعليمات جديدة للبنوك تتعلق بتمويل شركات التنمية العقارية وهذه الضوابط كما يلي :-

المادة الأولى:-

مع مراعاة الضوابط والقواعد السابق صدورها من البنك المركزي المصري بشأن التمويل العقاري ومنح الائتمان والمحددات الواردة بالسياسة الائتمانية لكل بنك يكون التمويل المصرفي المقدم لشركات التنمية العقارية العاملة في مجال إنشاء الوحدات السكنية بغرض بيعها وفقا للضوابط التالية :-

- ١- أن تكون الأرض المقامة عليها الوحدات السكنية مملوكة للشركة المقترضة أو صدر بها قرار تخصيص من الجهة المالكة لها .
- ٢- الفصل التام بين التمويل المقدم لشركة التنمية العقارية وتمويل الأفراد الراغبين في شراء الوحدات السكنية .
- ٣- تأكد البنك من إجراء الشركة (طالبة التمويل) للدراسات الفنية اللازمة للتأكد من جدوى المشروع تحت إشراف استشاريين متخصصين من قبل البنك مع استعانة البنك بجهة استشارية متخصصة لمتابعة وتنفيذ المشروع واعتماد نسب الانجاز وان يكون السحب متمشيا مع نسبة الانجاز .
- ٤- استعانة البنك بأفراد قانونيين مؤهلين لإعداد عقود ومستندات التمويل يكفل سلامة الائتمان الممنوح وضمان استعادة مستحقات البنك .

المادة الثانية:-

يراعى عند اتخاذ القرار الائتماني الخاص بالتمويل العقاري لهذه الشركات أن يكون التمويل مستندا إلى تكلفة إنشاء المشروع وليس القيمة البيعية للوحدات السكنية .

المادة الثالثة :-

يقوم البنك بفتح حساب خاص لخدمة المشروع تودع فيه كل متحصلات بيع الوحدات السكنية من مقدمات وإقساط وغرامات وعمولات مقابل تنفيذ أعمال إضافية وغيرها بالإضافة إلى التمويل المقدم من البنك وأموال الشركة الذاتية المخصصة للمشروع ولا يستخدم رصيد الحساب إلا في

الإنفاق على المشروع وبما يتناسب مع ما تم تنفيذه وفقا لما تقر به الجهة الاستشارية المشار إليها في المادة الأولى بند (٣) من ذلك القرار.
المادة الرابعة:-

تحسب الرافعة المالية للمشروع الممول على أساس التزامات المشروع شاملة التمويل المطلوب من البنك منسوبة إلى أموال الشركة الذاتية المخصصة للمشروع على أن تعتبر المقدمات المدفوعة من حاجزي ومشتري الوحدات المباعة جزء من التزامات المشروع.
المادة الخامسة:-

لأغراض حساب معيار كفاية رأس مال البنك يتم ترجيح حجم الائتمان الممنوح للشركة وفقا للنماذج الواردة للبنوك من البنك المركزي .
المادة السادسة:-

لا يعتبر التمويل المقدم لحاجزي الوحدات السكنية تمويلا عقاريا أو بضمان رهن عقاري إلا بعد تسليم الوحدات السكنية أو الانتهاء من كامل مرافق المشروع مع مراعاة سريان باقي أحكام قانون التمويل العقاري والقرارات المنفذة له .
المادة السابعة:-

لا يجوز للبنك خصم الأوراق التجارية ووسائل الدفع الأخرى المقدمة لشركة التنمية العقارية من حاجزي الوحدات السكنية ولا تخفيض مديونيات الشركة بها إلا بعد تمام تسليم الوحدات إلى مشتريها وإقرارهم بذلك مع عدم الإخلال بحق البنك في قبول تلك الأوراق التجارية للحصول عند الاستحقاق

على أن تستخدم الحصيلة في هذه الحالة في تخفيض مديونية المشروع تجاه البنك .

المادة الثامنة :-

تسرى الضوابط والقواعد الواردة في هذا القرار على التمويل المقدم من البنوك لشركات التمويل العقاري وشركات إعادة التمويل .

المادة التاسعة :-

يتعين الالتزام الكامل بالضوابط والقواعد سالف الإشارة إليها اعتباراً من صدور ذلك القرار في ٢ أكتوبر ٢٠٠٧ بما في ذلك ما لم يتم تنفيذه من تسهيلات ائتمانية قبل ذلك التاريخ .

وبعد فانه على الرغم من الآثار الايجابية الحالية لنمو القطاع العقاري فان الأمر يتطلب التعامل بحذر مع الطفرات التي يشهدها هذا القطاع ، حيث تشير التجارب السابقة خاصة في الولايات المتحدة واليابان إلى أن التوسع المفرط في نشاط هذا القطاع كان له آثار سلبية في المدى المتوسط على اقتصاديات هذه الدول. وقد أفادت لجنة الإسكان * بجمعية رجال الأعمال عن أن إجمالي المسحوبات من القطاع المصرفي لتمويل الاستثمار العقاري في منطقة الساحل الشمالي والقاهرة قد بلغ ٤٦.٨ مليار جنيه حتى عام ٢٠٠٣ وقدّر حجم الديون المتعثرة من ذلك التمويل بحوالي ٣٢ مليار جنيه بنسبة ٦٨.٤% من إجمالي التمويل ، وتعتبر الضوابط التي أصدرها البنك المركزي المصري احد الأدوات الأساسية لضبط إيقاع سوق التمويل العقاري حتى تكون البنوك المصرية بمنأى عن أى أزمات قد تحدث مستقبلاً.

الفصل الثالث

قطاع الإسكان و

الاستثمار العقاري

جمهورية مصر العربية انموذجا

يعتبر قطاع الإسكان أحد أكثر القطاعات الاقتصادية استفادة من النمو والتنمية الاقتصادية داخل الدول و التي ترتبط بنمو مستويات الدخل القومي و الفردي - عادة - على حد سواء حيث أن الطلب على الوحدات السكنية يتماشى طرديا مع النمو في مستوى المعيشة و في حجم و معدل نمو الزيادة السكانية خاصة في المدن الكبرى و التجمعات الصناعية و الاقتصادية في الدولة .

و يرتبط نشاط الإسكان و الاستثمار العقاري عامة بأنه يرتبط بالعديد من القطاعات الاقتصادية المغذية له سواء بصورة مباشرة (كقطاع مواد البناء و المقاولات و الكهرباء) أو بصورة غير مباشرة (كالأجهزة المعمرة و المعدات الكهربائية) لهذا فان القطاع يعتبر أحد المحاور الرئيسية لحركة اي اقتصاد .

و في هذا الإطار فان قطاع الإسكان المصري يعد أحد أكثر القطاعات تميزا في الاقتصاد المصري حيث انه إلى جانب العوامل السالفة الذكر فان الفجوة القائمة بين حجم العرض و الطلب لازالت قائمه في ظل النمو السكاني المحلي الذي يتراوح بين ١.٩ : ٢.٨ % سنويا مع الأخذ في الاعتبار ان الهرم السكاني المصري يمتاز باتساع قاعدته من السكان اقل من ١٥ سنة مما يتيح وجود قوى طلب متوقعة خلال الفترة القصيرة القادمة إضافة إلى أن مستويات الدخل في مصر لازالت رغم جهود التنمية الاقتصادية منحصرة ما بين ١٠٠٠ دولار و ١٢٥٠ دولار .

وقد مر قطاع الإسكان في مصر بثلاثة مراحل أساسية خلال الفترة من مطلع السبعينات و حتى أواخر التسعينات شكلت مستوى أداء القطاع و كانت على النحو التالي :

(١) الفترة من ١٩٧٤ : ١٩٨٠ :

شهدت الفترة من مطلع السبعينات و حتى مطلع الثمانينات الانفتاح الاقتصادي للدولة و هو ما ساعد على رفع مستوى المعيشة و متوسطات الدخل و قد مثل ذلك عاملا أساسيا على توسعه الفجوة بين حجم العرض و الطلب في سوق العقارات المصري خاصة في ظل التطلعات التي مثلتها طموحات الطبقة الوسطى في تركيبه المجتمع المصري و التي شهدت تآكلا نتيجة لتدفقات الأموال خاصة من العاملين منها في دول الخليج و الذين تميزت دخولهم بالنمو المطرد .

و كان من ملامح هذه الفترة التي ظهرت خلالها أزمة الإسكان في مطلعها ان ساهم نقص الخدمات و فرص العمل في المناطق الريفية و في صعيد مصر و هو ما دفع سكان هذه المحافظات على ان يصبحوا قوه عمل مهاجرة (و مع الأخذ في الاعتبار نقص الكفاءه النسبية لدى مواطني هذه المحافظات) أدى إلى تكون بذور المناطق العشوائية داخل حدود المدن الاقتصادية الكبرى خاصة القاهرة الكبرى و الاسكندرية و مدن القناة .

و شهدت هذه الفترة استمرار السيطرة النسبية لشركات الإسكان في القطاع العام على حركه النمو العقاري بصورة اكبر منها في حاله الشركات القطاع الخاص .

(٢) الفترة من ١٩٨١ : ١٩٩٢ :

تميزت هذه المرحلة بأنها قد استفادت من نتائج المرحلة السابقة من حيث انتشار حركه البناء و التشييد على كافه المستويات (من إسكان فاخر و متوسط و عادى و مميز و شعبي) و قد ساهمت هذه المرحلة على زيادة مطرده في أسعار الأراضي و مواد البناء و ارتفاع نسبى في تكلفه الايدى العاملة المدربة خاصة في ظل انتقال السيطرة النسبية على قطاع الإسكان لشركات تتخذ طابع القطاع الخاص بصورة اكبر و أكثر وضوحا و ساعد على ذلك ما يلي:

١ . ارتفاع معدلات نمو القطاع خلال الفترة لتصل إلى ٢٠% في المتوسط .

٢ . زيادة متوسطات الدخول و بالتالي ارتفاع القوة الشرائية خصوصا من قبل العاملين في الخارج و من فئات العرب و الأجانب .

و من أهم ملامح العمل في هذه المرحلة ان اتجهت حركه النمو العمراني لمركزين جديان في جذب الاستثمار السكاني و هما :

١ . المناطق و المدن الجديدة في العاشر من رمضان و السادس من أكتوبر و بدر و العبور و الشروق و كان الاتجاه العام لهذه المدن هو

اجتذاب الأيدي العاملة في المشروعات الاقتصادية لهذه المدن (من مصانع و مشروعات زراعية و خدمية) .

٢. المناطق الفاخرة و الذي نما حجم الطلب عليها من الطبقة فوق المتوسطة و العليا في الهيكل البنائي للمجتمع المصري خاصة و ان هذه المناطق كانت داخل القاهرة مثل المعادى و الدقي و مصر الجديدة و الزمالك و العجوزة و المهندسين .

و كان عنصر التأسيس الأساسي في هذه الدورة الاقتصادية هو أن هذه المناطق شكل جانب رئيسي من الحركة العمرانية بها المدن الجديدة و التي أقيمت على أساس كونها مدن لمتوسطي و محدودى الدخل (مثل السادس من أكتوبر و الشروق و العبور) في شرق القاهرة إلا أنها تحولت الى مدن إسكان فاخر بصوره رئيسيه و هو ما أدى في نهاية هذه المرحلة الى زيادة أسعار الوحدات السكنية بصوره مطرده و ظهور بوادر المنتجعات السياحية و الترفيهية في القاهرة و الإسكندرية و الساحل الشمالي و سيناء و الساحل الشمالى .

كما كان من اهم عوامل تميز هذه الفترة اتجاه القوى العاملة المصريه للعودة من دول الخليج مما اثر على حجم التدفقات النقدية الموجهه للاستثمار العقاري الفردى بالاضافه الى اضعاف القوى الشرائيه داخل قطاع الاسكان بشكل عام (اضافته الى ازيمات شركات توظيف الاموال التي تجلت خلال هذه الفترة) كل ذلك كان عاملا قويا في عكس دوره الاقتصادي لقطاع الاسكان ليصبح قطاعا عارضا من ناحيه الاسكان الفاخر و السياحي و

الترفيهى و قطاعا يعانى من عجز المعروض في الاسكان المتوسط و الشعبى نظرا لانخفاض هامش ربحيته مقارنة بالاسكان فوق المتوسط .
و دعم من فرص انتشار الاستثمارات العقارية في قطاع الاسكان انخفاض الفرص الاستثمارية بصورة عامة بالإضافة الي انخفاض نسبي في الفائدة علي الودائع مقارنة بحجم و معدلات التضخم المتنامية التي شهدتها مصر خلال هذه الفترة .

(٣) الفترة من ١٩٩٢ : الان :

امتازت هذه الفترة بنمو حجم المعروض من الاسكان الفاخر و السياحى و الترفيهى و تقلص حجم المعروض من الاسكان المتوسط و الشعبى خاصة مع اتجاه الدولة لوضع شركات الاسكان الحكومية على قائمه الشركات التي سيتم البدء بطرحها للخصخصة فتم طرح مجموعه من اكبر شركات الإسكان التابعة للقطاع العام و أهمها شركات

(مصر الجديدة للإسكان و مدينه نصر للإسكان و القاهرة للإسكان و المتحده للإسكان و التعمير و الاستشارات الهندسيه و الشمس للإسكان بالإضافة الى قرب طرح شركات زهراء المعادى و المعادى للتنمية و التعمير و المعموره للإسكان) .

و يوضح الجدول التالي هيكل الملكية لعينه من شركات الإسكان التي كانت تتبع القطاع العام حتى تم الانتهاء من خصصتها و كانت على النحو التالي :-

الشركة	حصة المال العام	اتحاد عاملين	قطاع خاص	الاجمالي
القاهرة للإسكان	٨%	١٠%	٨٢%	١٠٠%
التعمير و الاستشارات الهندسية	٤٢%	٥%	٥٣%	١٠٠%
مصر الجديدة للإسكان	٧٣%	١٠%	١٧%	١٠٠%
الشمس للإسكان	٨٦%	=====	١٤%	١٠٠%
المتحدة للإسكان	٤٤%	١٠%	٤٦%	١٠٠%
مدينة نصر للإسكان و التعمير	٢٥%	١٠%	٦٥%	١٠٠%

و يتضح من الجدول السابق انه على الرغم من خصصة العديد من شركات الاسكان الا ان متوسط حصة القطاع الخاص في شركات العينة لم يتعدى ٤٢.٤% و بلغ متوسط حصة اتحاد العاملين ٧% و حصة المال العام (سواء من شركات قابضة او شركات تامين او بنوك قطاع عام او مؤسسات اقتصادية اخرى) قد بلغ نحو ٥٠.٦% .

و كان من أهم عوامل تميز هذه الفترة ان الدولة اعملت على إعادة توزيع السكان في مناطق القاهرة الكبرى و الاسكندرية و تم ذلك من خلال السماح لشركات الإسكان الخاصة بالدخول في هذا السوق الاستثماري بقوة من

خلال منحها امتيازات خاصة مشجعه على قيام هذه الشركات باقامه المشروعات و المدن السكنيه الا ان ما حدث فعلا ان قامت هذه الشركات بانشاء منتجعات سياحيه و ترفيهيه في هذه المناطق في صوره اسكان فاخر و هو ما ادى لزياده حجم المعروض من الاسكان الفاخر مقابل نمو حجم الفجوه في الاسكان المتوسط و الشعبى حيث بلغ حجم المشروعات السكنيه الفاخره الى نحو ١٨ مشروع تتضمن ٧.٠٠٠ فيلا و ٢٠.٠٠٠ وحده سكنيه و ذلك على الرغم من ان الدوله قد ضمنت في خطتها الخمسيه اقامه مليون وحده سكنيه بالتعاون مع شركات القطاع الخاص و ذلك حتى عام ٢٠٠٢ .

و كان الدافع الرئيسى لتشجيع شركات القطاع الخاص على توجيه استثماراتها للإسكان الفاخر هو الفرضيه القائمه على ان نحو ٢٠% من سكان مصر قادرين وراغبين في شراء الوحدات السكنيه الترفيهيه و السياحيه (و ان كانت المؤشرات الحاليه تشير الى خطأ هذه الفرضيه في ضوء الركود العقاري في مصر في هذا النوع من الوحدات السكنيه) و ساعد على ذلك انخفاض اسعار الاراضى المخصصه لهذه الشركات كان عاملا مشجعا على استمرار هذه الاستثمارات و التي شملت مناطق متعدده يتم توجيه الاستثمارات لها لأول مره مثل الساحل الشمالى و مرسى مطروح و غرب و جنوب غرب الاسكندريه و راس سدر و العين السخنه و جنوب الاسماعيليه و السادس من اكتوبر و العاشر من رمضان (بصوره مبدئيه) و العبور و الشروق و القاهره الجديده .

الا ان ما حدث فعليا ان الوضع الاقتصادي لمصر و ازمة الركود التي حدثت في نهاية عقد التسعينات القت باثار سلبية علي القطاع خاصة نتيجة ازمة السيولة و تقلبات سعر الصرف مما اثر علي متوسط دخل الفرد سلبا و بالتالي علي قدرته الشرائية .

اضافة الي التغيرات القطاعية السابقة ادت لتراكم حجم المجزون من الوحدات السكنية خاصة من الاسكان فوق المتوسط و الذي يمثل نسبة تتعدي ٧٥% من الوحدات المطروحة مما أدى لتراجع متوسط سعر المتر في الاسكان فوق المتوسط بمعدل تعدي ٥٠% في العديد من الحالات و ساعد علي تراجع هوامش الربحية .

ومن أهم العوامل التي أدت إلى الركود :

١. ان الدولة في اطار الأزمة السكانية و اتجاه المواطنين للتكدس في مناطق ذات كثافة عالية فقد قامت الدولة بانشاء العديد من الوسائل المرورية كان اهمها شبكة الكبارى و الطريق الدائرى و توسعه طريق الاوتوستراد و محور ٢٦ يوليو و غيرها و هى ما كانت من اهم العوامل التي ادت الى تشجيع فئات اكثر قدره اقتصاديه على الاتجاه لهذه المناطق التي كانت مرفوضة منهم في السابق خاصة و ان الدعايه الموجهه لهذه المدن كانت انها من خلال هذه الطرق لا تتجاوز المسافه بينها و بين وسط القاهره ١٥ دقيقه بالاضافه الى ان هذه المدن قد تضمنت امتيازات اخرى قدمت شركات القطاع الخاص التي اقامتها مثل (ملاعب الجولف و المساحات الخضراء المتسعه) .

٢. اما العامل الثانى فقد تمثل في الاصلاحات التشريعيه التي قامت بها الدوله خلال هذه الفتره و التي اثرت بصوره نسبیه على سوق الاستثمار العقاري في مصر مثل قوانين الارتفاع الاقصى المسموح به (خاصه في المناطق الراقیه مثل المعادى) و الذي حدده القانون بحيث لايزيد على ٤ ادوار كما حدد حد مطلوب لاتساع الشارع و عرضه و قانون الايجارات الجديد و الذي اعاد تقييم قيمه الايجار في المناطق التي شهدت ركودا زمنيا في نمو القيمه الايجاريه و ذلك بغرض زياده القيمه الايجاريه للوحدات السكنيه في هذه المناطق ، اضافه الى ذلك فقد تم تخفيض رسوم الشهر العقاري و نقل ملكيه الوحدات السكنيه بصوره نسبیه.

٣. و في نفس هذا المحتوى الفكرى فقد قامت الدوله بطرح مشروع قانون الرهن العقاري و تكوين شركات

"المورجيج" و هو ما سوف يسمح بالتوسع من قبل البنوك و

المؤسسات المصرفيه في تمويل عمليات

الاستثمار العقاري خاصه و ان شركات الاسكان اتجهت حاليا

للبحث عن مصادر اخرى اقل تكلفه لتمويل

عملياتها مثل التمويل بالسندات و هو ما اتجهت له شركات مثل

اسكندريه للاستثمار العقاري و القاهره

للاسكان و يرجع عامل تغيير الفكر التمويلي لشركات الاسكان الى

الى انه خلال المرحلتين الاولى و الثانيه

فقد ساهمت المؤسسات المصرفية في التمويل العقاري بصورة موسعة إلا أن تراكم المديونية (و ظلال تجربته جنوب شرق آسيا) و استمرار الركود العقاري أدى إلى أحجام البنوك عن تقديم القروض و التسهيلات الائتمانية بالشكل السابق خاصة و أن البنوك قامت بتشديد الإجراءات المتعلقة بضمانات و طرق منح هذه القروض .

٤ . كما يعد من أهم ملامح الاستثمار العقاري خلال هذه المرحلة قيام الشركات في سبيل الترويج لوحدها و مشروعاتها و التي انخفض حجم الطلب عليها (مع الأخذ في الاعتبار تراكم المديونية و نقص مصادر التمويل) بالاتجاه إلى البيع بنظام التقسيط (البيع بالأجل) لتشجيع حركة التعاملات داخل سوق العقارات و هو ما أدى لرفع معدلات مخاطر تحصيل المديونية .

٥ . ظهور مؤسسات جديدة ضمن هيكل سوق الاستثمار العقاري مثل شركة الأهلي لسوق العقارات و التي أنشئها البنك الأهلي ، اندماج البنك العقاري المصري و البنك العقاري العربي في كيان مصرفي واحد تجاوز حجمه ١٠ مليار جنيه و هو ما سيكون من المنتظر أن يؤتي هذا الاندماج أثره خلال عام ٢٠٠٠ ، كذلك دخول مؤسسات أخرى لاتهدف إلى الربح لتقديم الوحدات السكنية (بصورة أكثر عمقا من الازهاقات التي كانت عليها في المرحلتين الأولى و الثانية) مثل النقابات سواء العمالية أو المهنية و

جمعيات الإسكان و الجمعيات الاجتماعية مثل جمعية المستقبل لإسكان الشباب (و بصفه اكثر عموميه فانه يمكن القول ان هذه الجهات قد اتجهت للإسكان المتوسط و العادي و لكن ضعف الإمكانيات المادية و نقص الخبرة و التقسيم الفئوي لمالكي هذه الوحدات و التي يرتبط تملكهم لهذه الوحدات بمهنة او منطقه سكن الخ قد حد بشكل أساسي من تفعيل دورها بصورة تتيح تحقيق أهدافها بصورة فعلية

و بذلك يمكن تلخص أسباب ظاهرة الركود العقاري في النقاط التالية:

- الأزمات الاقتصادية العامة التي مر بها الاقتصاد المصري خلال العامين الأخيرين .

- انخفاض متوسط نصيب الفرد من الدخل القومي و بالتالي ضعف جديد في القوة لشرائية .

- طبيعة العمل في القطاع و التي تتركز في الإسكان فوق المتوسط و الفاخر .

- زيادة حجم المعروض من الوحدات السكنية علي الرغم من تقلص حجم الطلب .

- عدم وجود إطار تشريعي مرن يتوافق مع تغيرات العمل في القطاع .

- الاعتماد علي المضاربات السعرية كأساس للسياسات التسويقية و البيعية للشركات .

و للخروج من الركود العقاري الحالي تقدمت الحكومة بمشروع قانون الإقراض العقاري على أمل أن يحقق التوازن في العلاقة بين العرض و الطلب على الوحدات السكنية و يناقش القانون حاليه بمجلس الشعب استعدادا لتطبيقه.

و فيما يلي استعراض للقانون و أثاره المتوقعة على سوق الإسكان في مصر .

مقتطفات من قانون الإقراض العقاري

سرى هذا القانون على نشاط إقراض الأموال لاستثمارها في شراء مسكن خاص أو في غيره من الأغراض التي يصدر بتحديدھا قرار من الوزير المختص، وذلك بضمان رهن العقار رهناً رسمياً .
وخصص الباب الاول لتحديد الجهات التي يمكنها مزاولة نشاط الإقراض العقاري و هي :

- ١- الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل ذلك النشاط ضمن أغراضها.
 - ٢- شركات الإقراض العقاري .
 - ٣- الجهات الأخرى التي يصدر بتحديدھا قرار من الوزير المختص .
- هذا ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري أن تزاوّل نشاط الإقراض العقاري .
- على ان يحدد الوزير المختص قواعد الإقراض وحدوده الائتمانية ونسبة القرض إلى قيمة العقار مقدرة بمعرفة أحد خبراء التقييم .

و يحدد الباب الثاني من القانون احكام اتفاق القرض حيث ينص على أن يكون الإقراض العقاري بموجب اتفاق بين المقرض والمقترض وبائع العقار طبقاً للنموذج الذي يصدر به قرار من الوزير المختص متضمناً الشروط الواردة بالقانون .

ولا يجوز للمقترض التصرف في العقار بأي صورة أو تأجيريه إلا بعد موافقة المقرض وحلول المنصرف إليه محل المقترض في عقد القرض .

يجوز للمقرض أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق القرض إلى إحدى الجهات التي تبشر نشاط التوريق وفقاً لأحكام قانون سوق المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ . ويتم الوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التي تصدرها الجهة المحال إليها في تواريخ استحقاقها من حصيلة أقساط القروض وعوائدها وبضمان الرهن العقاري ولا تدخل الالتزامات التي ترتبها هذه الأوراق ولا حصيلة أقساط القروض وعوائدها في الذمة المالية للجهة المصدرة.

ويحدد الباب الرابع من القانون خطوات التنفيذ على العقار في حالة امتناع المقترض عن الوفاء بالمبالغ المستحقة من القرض وبعد مضي ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاقها أو عند نقص قيمة العقار بفعل أو إهمال المقترض أو شاغل العقار.

كما يحدد الباب الخامس من القانون ضوابط إنشاء شركات الإقراض العقاري والتي ينص على أن تتخذ شكل شركة مساهمة ولا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذي تبينه اللائحة التنفيذية .

هذا ويقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج الذي تعده لهذا الغرض وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات الترخيص ورسومه بما لا يجاوز عشرة آلاف جنيه . وتقوم الجهة الإدارية بالبحث في طلبات الترخيص وإخطار الطالب بقرارها في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة .

ولا يجوز للجهة الإدارية أن ترفض منح الترخيص إلا في الحالات الآتية :

١ . عدم استيفاء الشروط المبينة في هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له .

٢ . عدم توافر المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية بشأن الخبرة والكفاءة المهنية في مديري الشركة .

٣ . صدور حكم بشهر إفلاس أي من مؤسسي الشركة أو مديريها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد إليه اعتباره .

ويحدد الباب السادس ضمانات اتفاق القرض حيث ينص على إنشاء صندوق لضمان الإقراض العقاري تكون له الشخصية الاعتبارية الخاصة تبع الوزير المختص . ويكفل هذا الضمان أداء الصندوق قسطاً أو أكثر من أقساط

القرض التي يتخلف المقرض عن سدادها في مواعيدها، وذلك في الحالات والقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية .

تتكون موارد الصندوق من الآتى :

١ . الاشتراك الذي يلتزم المقرض بأدائه للصندوق طبقاً لما يحدده

نظامه الأساسي وبحد أقصى % من قسط القرض .

٢ . التبرعات التي تقدم للصندوق.

٣ . ما تخصصه الدولة للصندوق .

وللمقرض أن يشترط على المقرض التأمين لصالح المقرض بقيمة القرض

وملحقاته وعائده لدى إحدى شركات التأمين المصرية ، وذلك ضد مخاطر

عدم الوفاء بسبب وفاة المقرض أو عجزه.

ويحدد الباب السابع من القانون التدابير الرقابية التي تتخذها الجهة الإدارية

عند مخالفة أحكام هذا القانون أو إذا قام خطر يهدد استقرار نشاط الإقراض

العقاري أو مصالح المقرضين أو المساهمين في شركات الإقراض العقاري

ولها أن تتخذ ما تراه مناسباً من التدابير الآتية :

١ . توجيه إنذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة .

٢ . وقف مزاولة النشاط لمدة لا تتجاوز تسعين يوماً .

٣ . المنع من مزاولة النشاط مع تحديد الإجراءات والتدابير اللازمة

لمواجهة الآثار الجانبية المترتبة على هذا المنع.

ويحدد الباب الثامن العقوبات الواردة بالقانون المتعلقة بمخالفة أى بند من

بنود هذا القانون .

قانون الرهن العقاري الأساس الفكري

إن طرح قانون الإقراض و الرهن العقاري للمناقشة في مجلس الشعب جاء بعد تحديد مجموعة من الأسس الفكرية التي تتعلق بنواحي متعددة للقانون من حيث المحتوى الفكري الذي اعد علي أساسه و يأتي هذا من منطلق عدة محاور رئيسية قام عليها القانون أهمها :-

أولاً : ان الأوضاع التي يعاني منها قطاع العقارات حالياً ترجع و بصورة أساسية الي غياب القوة الشرائية نظراً للظروف الاقتصادية القائمة حالياً و التي تتطلب وقتاً طويلاً لاستعادة استقرارها السابق و هو ما ينطبق علي طبيعة المخزون الإنتاجي من الوحدات المعروضة لهذا فكان لابد من خلق محورين متكاملين للنشاط هما :

١- زيادة قوة الطلب علي المعروض القائم في القطاع و خلق طلب جديد علي الوحدات المزمع إقامتها و إنشائها .

٢- يتطلب تحقيق ذلك إيجاد خطوط تمويلية جديد من المؤسسات المالية إلا أن تحجيم أزمة السيولة للتوسع المطلوب فيها تتطلب ضرورة تنظيم و تقنين عمليات منح الائتمان و كان البديل الأمثل هو إصدار القانون .

و قد اتاح القانون للمؤسسات التي تمنح التمويل ان تقوم بضمان قروضها من الوحدات نفسها مما ادي الي ان حدث تحول في الاتزان القانوني في

اتجاه المؤسسات المالية بغرض إيجاد حالة من الضمانات تشجعها علي منح الائتمان بصورة تؤدي الي لتحقيق الغرض من القانون .

و يتضح من ذلك ان الأسس التي قام عليها القانون في هذه الناحية هي :

- ان أزمة القطاع الرئيسية هي أزمة ضعف قوة شرائية و تمويل .
- ان تحسن الوضع الاقتصادي المتوقع يضمن سداد المواطنين للإقساط التمويلية المستحقة .

- ان تحسن أزمة السيولة وشيك لدرجة ان المؤسسات المالية القائمة حاليا ستكون مستعدة لضخ تمويل جديد في هذه المشروعات خاصة بعد الضمانات التي منحها لها القانون .

ثانيا : يعتبر محور العمل التالي للقانون هو الطبيعية التمويلية التي يتيحها و الخاصة بعمليات التوريق للديون العقارية اي تحويل الدائنون لديونهم المستحقة لشركات او مؤسسات مالية متخصصة تقوم بعمليات إعادة طرح مجمع لهذه الديون في اسواق التداول خاصة و ان هذه الديون مضمونة بضمانات عقارية مما يؤدي الي :

- (إعادة تسهيل للائتمان الممنوح و زيادة معدلات الدوران للاستثمارات العقارية .

- (تنشيط سوق المال بضخ اوراق مالية جديدة للتداول .

و يفترض القانون في هذا المحور قدرة السوق علي استيعاب عمليات التوريق و إعادة البيع - التداول - بل و انه يمتد لفرضية استيعاب السوق

للوحدات التي سيطبق عليها البيع الجبري عند التأخر أو التعثر في عمليات السداد .

ثالثا : نظرا لعدم خبرة المؤسسات المحلية في العمل في هذا المجال و عدم توافر القدرات التمويلية الكاملة بالنسبة لهم فانه من المتوقع ان يتم جذب استثمارات اجنبية من شركات كبري عاملة في مجال الاقراض و الرهن العقاري خاصة و ان القانون يتيح خلق بيئة تنافسية متميزة لمثل هذه الشركات في سوق واعد مثل السوق المصري .

و من منطلق العرض السابق فانه من الضروري مراعاة عدة نقاط سيكون لها عنصر الحكم في مدي و دقة نجاح القانون :-

١ . درجة او مدي التوازن ما بين متوسط دخول الافراد خلال الفترة القادمة و متوسط اسعار الوحدات لهذا فانه بدراسة مبدئية للاوضاع الاقتصادية المصرية فانه من المنتظر ان تحقق الوحدات السكنية المتوسطة المستوي فاقل من المتوسط نموا مطردا في حجم الطلب عليها مقابل تراجع في حجم المطلوب من الاسكان الفاخر .

٢ . من هذا المنطلق فمن الضروري ان تقوم شركات الاسكان الحالية باعادة تبديل و تشكيل سياساتها الانتاجية بالصورة التي تؤدي الي الاتجاه الاسكان المتوسط بصورة اكبر و التقليل من حجم الاسكان الفاخر لتنشيط حجم الطلب مرة اخري .

٣ . ضرورة ايجاد مناخ مستقر يسمح بتدفق منتظم للاستثمارات الاجنبية في هذا المجال مع منح تسهيلات للشركات العاملة فيه بالصورة التي

تساعد علي اعادة تنظيم و تنسيق بيئة قطاع الاسكان التي عانت من اضطرابات حادة مؤخرًا نتيجة لتضارب القرارات السيادية خاصة بخصوص الارتفاعات .

٤. اجراء تعديلات في اللوائح و البنود التنفيذية المرتبطة بالقانون خاصة المتعلقة بعمليات الرهن و التسجيل للحد من نمو تكاليفها و اختصار زمن تنفيذها .

٥. تهيئة سوق المال و البورصة المصرية لاستيعاب التغيرات التي ستنشأ عن ضخ اوراق الرهن العقاري للتداول لتحفيز حجم الطلب عليها خاصة من قبل المؤسسات المالية لضمها لتشكيلة استثماراتها .

أهم الملاحظات على قانون الإقراض العقاري

في البداية يؤكد خبراء وزارة الاقتصاد أن إعداد المشروع المبدئي لقانون الإقراض العقاري بشأن تنظيم عمليات الإقراض المضمون بالرهن العقاري قد أخذ بأحدث النظم المعمول بها في العالم والتي يتم من خلالها تمويل تملك الأفراد للمساكن بما يسهم في حل مشكلة الإسكان وخاصة للشباب غير القادر على الشراء ويضمن في الوقت ذاته الوفاء بحقوق المؤسسات المقرضة التي تقوم بتمويل هذا المشروع ، الأمر الذي يكفل توفير سيولة نقدية قادرة على تنشيط مجالات اقتصادية أخرى وتوفر فرص عمل جديدة. وفيما يلي أهم الملاحظات التي أبدتها الخبراء عند مناقشتهم لمشروع الإقراض العقاري:

(يرى البعض أن الكيانات التي تمارس هذا النشاط في معظم الدول

هي :

١- البنوك التجارية

٢- بنوك الادخار

٣- البنوك العقارية

ولا ينافسها في ذلك كيانات أخرى والمعروف أن النوعين الأولين يعتمدان على الودائع في مصادر الأموال أما النوع الثالث فيعتمد على الاقتراض من البنوك التجارية أكثر من الودائع ويكون مصدر سداد هذه القروض هو التوريق المستمر للقروض. ولاكتمال الدورة ونجاحها هناك كيانات أخرى أساسية وهي :

١- شركات التأمين : وهي مسئولة عن التأمين على سداد

القرض ضد خطر عدم السداد

٢- شركات التوريق : وهي التي تصدر السندات وتنشأ العلاقة

بين سوق الإسكان وسوق المال.

٣- الجهة الإدارية: ولا يتحمل الأمر إيجاد وجهات إدارية

جديدة وإلا زادت القيود والتدخلات غير المبررة التي تحد من نجاح النظام .

(يتيح القانون للأفراد شراء وحدات عقارية على آجال طويلة ٢٥ -

٣٠ سنة باستخدام سوق المال كوسيلة لذلك .

(يتيح القانون شراء وحدات عقارية للدخول المرتفعة وفوق المتوسطة والمتوسطة أما محدودى الدخل فلن تتناسب قدرتهم مع تحمل أعباء القرض والحل هو اتجاههم إلى مشروعات إسكان الشباب والإسكان الحكومى.

(سوف يساعد القانون على تنشيط كلا من السوق الأولية والسوق الثانوية للعقارات حيث سيتيح شراء شقة على أقساط طويلة . وسوف يستفيد من هذا القانون أيضاً شركات الاستثمار العقاري وشركات المقاولات والأنشطة الأخرى المتعلقة بهذا القطاع حيث ستستفيد من زيادة القدرة الشرائية للمواطن.

(يرى البعض أنه برغم وجود تشابه بين شركات الإقراض العقاري والبنوك العقارية ، إلا أن كلا منهما يشتركان في سوق مفتوحة تنافسية حيث أن السوق تستوعب ما يقرب من ٧ مليارات جنيه استثمارات في قطاع الإسكان الأمر الذي لا تستطيع البنوك العقارية ولا حتى البنوك التجارية الوفاء به في الوقت الحاضر .

(كما أن وجود مثل هذه الشركات يضيف بعداً جديداً إلى نشاط التمويل العقاري حيث أن الهدف في النهاية هو توظيف جزء من أموال سوق المال لخدمة هذا القطاع من خلال توريق الديون العقارية حيث أن التمويل الحقيقى سيأتى من سوق المال من خلال طرح السندات مشفوعة بأصول هي عقود الوحدات العقارية وليس من رؤوس أموال البنوك العقارية

(هناك تساؤل هل الرهن يشمل الأرض أم الوحدة محل الرهن فقط حيث لم يحدد القانون هذه النقطة.

(يرى البعض بوجوب وجود مصداقية في تطبيق القانون بمعنى إذا تخلف المستفيد عن دفع الأقساط يتم سحب الشقة منه وإعادة بيعها حتى تحصل الشركة على القيمة الإقراضية، الأمر الذي يضمن حقوق الشركات المقرضة .

(هناك شبه إجماع على وجوب خضوع شركات الإقراض العقاري للبنك المركزي بدلاً من وزير الاقتصاد حيث أن ذلك يقع في نطاق تحديد السياسات الائتمانية التي هي من اختصاص البنك المركزي مثلها في ذلك مثل البنوك.

(هناك اتجاه على تحديد أن لا يقل رأس المال المصدر لشركة الإقراض العقاري عن ٢٠ مليون جنيه مدفوعة بالكامل .

(المستثمر الرئيسي للسندات التي تصدرها شركات التوريق هي شركات التأمين وصناديق التأمينات والمعاشات والسؤال هل سيكون في إمكان هؤلاء الدخول في هذه الاستثمارات بدون قيود . فمن المعروف أن شركات التأمين لديها قيود على استثماراتها فما الحل في هذه الحالة ؟

(هناك مشكلة تتعلق بمدى إمكانية رهن عقار لم يتم إنشاؤه بعد فمن المفروض أن الرهن يتم على عقد مسجل ولذلك لابد من توضيح هذه النقطة في القانون خاصة أن كثيراً من شركات الاستثمار العقاري

تعتمد على الدفعات التي تتقاضاها من المشترين في عمليات البناء وفي حالة انتظارها حتى تشطب الوحدة ثم بيعها ستكون هناك مشكلة في التمويل وستعتمد على القروض البنكية وهذا يعنى تحميل الفوائد على التكلفة وبالتالي زيادة سعر الوحدة السكنية وتفاقم المشكلة .

(صرح مستشار وزير الاقتصاد أن هناك نية لإصدار مشروع مظلي وعام للتوريق حيث أن التوريق ستنفع منه قطاعات كثيرة بالإضافة للسوق العقاري ، فهناك نشاط التأجير التمويلي وعمليات التخصيم وتمويل الصادرات .

(عند تعاقد مشترى على شقة ثم أمتنع عن سداد الأقساط في القانون المعمول به الآن يتحول المشترى من مالك إلى مستأجر وتحسب قيمة إيجاريه منذ اليوم الذي سكن فيه وتخصم من الأقساط التي دفعها وبالتالي سوف يبقى طوال العمر يسكن في الشقة ولن يستطيع أحد إخراجه منها وهذه المادة ٦ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر التي تنص على ذلك يحب إلغائها .

(يتساءل البعض عن كيفية حل مشكلة التعارض مع القوانين الأخرى القائمة مثل قانون تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر خاصة أن المادة الأولى من مشروع القانون تنص على إلغاء ما يخالفه فهل هذه المادة كافية لإلغاء القوانين الأخرى .

(على الجانب الآخر يرى المستشار القانوني لوزير الاقتصاد أنه لا تعارض بين قانون المرافعات والقانون المدني حيث أن المشتري الذي يأخذ قرضاً عقارياً تنطبق عليه أحكام قانون الإقراض العقاري وليس القانون المدني أو قانون المرافعات ولقد تم بعث كل بنود القانون بدقة مع جميع الخبراء.

بناء على ما تقدم نستطيع أن نستخلص أن قانون الإقراض العقاري ما زال في مرحلة التنقيح والمناقشة حيث أنه مازالت عدة نقاط محل اختلاف نظراً لحداثة القانون واستحدثاته لمؤسسات إقراض جديدة على السوق المصري هذا ويتوقع أن تستمر فترة المناقشات حوالي شهرين إلى أن يتم عرضه على مجلس الشعب للموافقة عليه ، بالإضافة إلى فترة ٦ شهور أخرى حتى صدور اللائحة التنفيذية له.

ومن دراستنا المبدئية للقانون وآراء الخبراء المتعلقة به نستطيع أن نوجز أهم مزايا وعيوب القانون كما يلي :

المزايا:

- تحقيق الانتعاش والرواج في سوق العقارات وتوفير الوحدات الإسكانية لجميع الفئات وتحقيق التوازن بين العرض والطلب والحفاظ على الثروة العقارية الضخمة بمصر التي أكد بعض الخبراء انها تصل إلى نحو ثلثي ثروات مصر.

- الربط ولأول مرة في مصر بين سوق الاسكان وسوق المال عن طريق تمويل القروض العقارية بسندات مشفوعة بتلك الأصول وليس عن طريق تمويل من رأس مال البنوك . الأمر الذي يؤدي إلى حل مشكلة السيولة حيث يمكن للبنك وشركة الإقراض العقاري بيع الرهن لشركة التوريق والحصول على أموالهم ثم إعادة ضخها في السوق مرة أخرى .
- استحداث التأمين على أقساط القرض وكذلك تبسيط إجراءات الرهن العقاري مع وجود آليات حماية في حالة تخلف المقترض عن السداد والتي تتيح للشركة الحصول على حقوقها
- استحداث شركات الإقراض العقاري والتي جنباً إلى جنب مع البنوك التجارية والعقارية تستطيع أن تضخ الاستثمارات اللازمة لقطاع الإسكان والتي تقدر بأكثر من ٧ مليارات جنيه.
- هذا القانون سيؤدي إلى تنشيط القطاعات الأخرى المتعلقة بقطاع الإسكان مثل قطاع مواد التشييد والبناء وخلق فرص عمل جديدة بالإضافة إلى زيادة السيولة في السوق .
- سيؤدي أيضاً هذا القانون إلى تنشيط لسوق المال حيث أن من شأن سندات الإقراض العقاري أن تجتذب شركات التأمين وصناديق التأمينات والمعاشات حيث أن السندات تناسب طبيعة استثماراتهم.

- تجمع الآراء على وجوب خضوع شركات الإقراض العقاري إلى البنك المركزي خلافاً للقانون الذي ينص على خضوعها لوزارة الاقتصاد .
- لن يحل هذا القانون مشكلة محدودى الدخل حيث أنهم لا تتوافر لديهم القدرة المالية على تحمل أعباء الأقساط الشهرية .
- يجب النص على إجراءات حازمة تضمن للشركات المقرضة استرداد حقوقها في حالة تخلف المقرض في السداد . وطبقاً للقانون فإن إجراءات التنفيذ على العقار تستغرق ١٥٠ يوماً ويمكن للمقرض أن يسدد الأموال المستحقة عليه في آخر لحظة وهناك تسقط كل الإجراءات والمطلوب هنا أن ينص القانون على أن هذه العملية لا تتكرر عدة مرات وإنما مرة واحدة وإلا تكررت تجربة قضايا العقارات التي تستغرق سنوات عديدة أمام المحاكم وتصبح الإجراءات التي تنص عليها القانون عقيمة .
- يجب مراعاة إلغاء المواد التي تتعارض مع قانون الإقراض العقاري مع كلا من القانون المدنى وقانون المرافعات .
- يواجه القانون مشكلة رئيسية اتضحت معالمها خلال مناقشات مجلس الشعب الأخيرة تتعلق باحتمالات عدم الدستورية بل و تعارضة في بعض بنوده مع قواعد الأمن العام اضافة الي ان القروض التي يقدمها هي قروض استهلاكية و ليس استثمارية و بفائدة محددة مسبقا مما ادي لقيام المشرع باضافة بند يعالج هذه النقطة هو انه يقوم علي اساس مبدأ الضرر

بمعني ان اي منح للانتمان هو ضروري لمواجهة ازمة الحصول علي وحدة سكنية و ليس لتمويل السكن بغرض الترفية و بالتالي يمكن ان يؤثر ذلك علي طبيعة عملية التنفيذ و منح الانتمان و ان يتركز في تمويل الاسكان منخفض و متوسط التكلفة (تقارير مراكز بحثية اخري).

الآثار المتوقعة لتطبيق القانون علي سوق الاوراق المالية :

يعتبر قطاع الإسكان من أنشط قطاعات التداول في البورصة المصرية نظرا لنشاط حركة التداول علي العديد من اسهمه خاصة الأسهم القائمة في القطاع مثل مدينة نصر و مصر الجديدة و الثان متمازان بتوافر مخزون متميز من الوحدات العقارية و الأراضي بالإضافة الي قوة المركز المالي لكلا الشركتين و هو ما ادي الي زيادة معدلات الاستثمار في كلاهما علي الرغم من تراجع معدلات الربحية في كلاهما بعد مرحلة الكساد التي مر بها سوق العقارات في مصر مؤخرا .

و من هذا المنطلق فمن المتوقع ان يؤدي تطبيق القانون لتحقيق نموا مطردا في حركة التداول بالنسبة للقطاع ككل من ناحية و بالنسبة لسهمي مصر الجديدة للإسكان و مدينة نصر للإسكان بصفة خاصة - و يدعم من ذلك بالنسبة للأخير قيده ضمن الأسهم المصرية الأربعة عشر بمؤشر مورجان ستانلي - و علي الرغم من ان الظروف السوقية بالبورصة المصرية لا تتيح تأكيدا حقيقيا بالنسبة للاوضاع المتوقعة للاستثمارات المالية في ايهم القطاع الا انه من المنتظر ان يكون هناك تحول شبة هيكلية

في الاستثمار باسم القطاع حيث سيكون المستثمر متوسط و طويل الاجل اكثر اهتماما حاليا بالاستثمار في معظم اسهم القطاع خاصة في ضوء تدني مضاعفات الربحية و ارتفاع معدلات العائد من التوزيعات في ضوء السياسات التي تتبعها شركات القطاع النشطة حاليا من زيادة حجم معدلات التوزيعات بصورة عالية تجعلها من اكثر القطاعات التي تحقق معدلات عائد علي الاسهم .

و سيؤدي تطبيق القانون الي تنشيط البورصة في عدة نقاط بصورة غير مباشرة علي النحو التالي :

- تحسين اوضاع الربحية و السيولة بالنسبة لاسهم قطاع الاسكان المتداولة بعد تطبيق القانون سيؤدي الي تنشيط حركة التداول و التعامل علي الاسهم في القطاع .
- تنشيط قطاع اقتصادية اخري مثل مواد البناء و المقاولات و الاسمنت سيؤدي بالضرورة لنشاط اسهمها المتداولة في البورصة .
- ضخ اوراق مالية جديدة في البورصة نتيجة التوريق العقاري و ذلك نتيجة تكوين شركات جديدة علي الساحة مثل شركات التمويل العقاري و شركات الوكالة العقارية او بالنسبة لصكوك التمويل التي ستصدر عن شركات التوريق العقاري بضمان محفظة الاصول العقارية المحولة حقوق الرهن لصالحها في الاجل المتوسط (و من هنا يكون دراسة الفرص

الاستثمارية المستقبلية لتلك الشركات امر جذاب يجب الاهتمام به (تقارير مراكز بحثية اخري).

مصادر التمويل العقاري نقاط مقترحة للعلاج

في الوقت الذي بدأ فيه صدور اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري أبدي العديدون مخاوفهم من ان البنوك غير مستعدة حالياً أو غير قادرة علي تمويل المشروعات العقارية حيث انها تعاني أزمة سيولة علي الرغم من الاجراءات التي تم اتخاذها مؤخراً و تتعلق في الاساس بزيادة حجم السيولة السوقية بالبنوك بمقدار ٢.٣ مليار جنيه .

ولذلك طرح البعض ان تتم معالجة هذه المشكلة بإنشاء شركات تمويل خاصة من خلال توأمة أو شراكة بين البنوك وشركات التأمين وان يتم اقراض الافراد الراغبين في شراء الوحدات العقارية عبر الطريقة الانجليزية أي اقراض العميل بضمان وثيقة التأمين علي الحياة حتي إذا اصاب بمكروه وجد من يدفع له القسط.

إلا أن هناك خبراء أشاروا إلي انه مع تطبيق اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري ستحدث انفراجة في الركود العقاري خلال الفترة التالية من التطبيق حيث سيتم خلال هذه الفترة اتخاذ الاجراءات بخصوص تأسيس شركات للاستثمار العقاري والتي جاءت ضمن نصوص القانون.

ان هذه الاجراءات التي نعقد عليها الأمل في التوسع في تمويل المواطنين لشراء الوحدات السكنية والادارية والتجارية حيث تلعب البنوك التجارية دوراً حيويًا ومهماً خلال هذه الفترة وحتى صدور اللائحة التنفيذية خاصة

بعد ان كانت محجمة في الماضي عن تمويل العقارات فانها الآن تبدأ في وضع القواعد والأسس والشروط التي سيتم بناء عليها تمويل العقارات وفقاً للقانون الجديد.

و من وجهة نظرنا فان البنوك التجارية لن تسحب البساط من تحت اقدام البنوك العقارية بل انها ستكون عاملاً مساعداً قوياً في حل أزمة تمويل شراء العقارات والوحدات السكنية والإدارية والتجارية فالبنوك التجارية ستقوم بتحديد النسبة المئوية من محفظة القروض لديها والتي تخصصها للاقراض العقاري، وذلك في نطاق نصوص القانون الجديد التي سمحت باصدار قواعد ميسرة لضمان حقوق جميع الاطراف بما في ذلك حق البنك في التنفيذ علي العقار المرهون باجراءات ميسرة في حالة عدم انتظام العميل في سداد أقساط القرض.

تجربة البنك العقاري المصري العربي كبداية لادوات التمويلية بالقانون :-

و يعتبر البنك العقاري المصري العربي اول من قام بطرح الفكرة الرائدة وهي اقراض راغبى تملك الوحدات السكنية مقابل وثيقة تأمين علي الحياة من خلال الحصول علي قرض بحد اقصى ١٥٠ ألف جنيه وذلك بعد اجراء دراسات الائتمان للعميل المقترض، وتكون عملية التمويل لمن له القدرة علي السداد سواء لاقساط العوائد علي القرض الممنوح والتي سوف يدفعها للبنك شهرياً وقيمتها ١٣ % سنوياً أو لسداد اقساط البوليصة التأمينية والتي يدفعها العميل ايضاً سنوياً.

و يساعد هذا المنتج الجديد الذي يطرحه البنك العقاري المصري العربي في دخول شرائح جديدة من المجتمع كالشرائح المتوسطة والأقل من المتوسطة بالإضافة إلي الشرائح الكبرى ومن مميزات هذا المنتج انه يعمل طبقاً لبنود ونصوص القانون الجديد للتمويل العقاري وآلياته كبداية حقيقية لتطبيق لوائح هذا القانون .

وقد اعلن البنك ان الهدف من هذا القرض المطروح هو تمويل الاشخاص العاديين لشراء أو تشطيب وحدات سكنية أو تجارية أو إدارية حيث يقوم البنك باعطاء المبلغ المقرض لبائع الوحدة ولمسئول التشطيب وليس للمقترض نفسه .

و قد اعطي البنك مميزات كثيرة تسهلاً علي العملاء ومنها يمكن للمقترض اختيار المدة المناسبة لسداد القرض والتي تحدد ب ٥ سنوات، أو ١٠ سنوات أو ١٥ سنة أو ٢٠ سنة أو ٢٥ سنة طبقاً لرغبته وحسب الدراسة الائتمانية للعميل ومدى ملاءمته في السداد بالإضافة إلي ان الاقساط التي سيقوم بسدادها العميل لن تكون كبيرة وسيحاسب اكتروياً وفقاً للمدة التي تناسب العميل وسوف يضاف إلي ذلك مميزات اخري في حالة السداد من خلال وثيقة التأمين علي الحياة التي ستعفي المقترض من الدفع في الحالات الآتية الوفاة، العجز الكلي والمرض الطويل، والتوقف عن العمل فسوف تقوم شركة التأمين بدفع المبالغ المتراكمة علي العميل بدون أن يسأل ورثته في أي شيء.

وهناك ميزة أخرى وهي في حالة انتهاء أجل البوليصة ستقوم شركة التأمين بدفع أقساط العميل التي لم تنته بعد والتي تقدر في معظم الأوقات بما يقرب من ٤٠% تدفعها شركة التأمين.

ان هذا المنتج سيتيح للعميل المقترض التنازل عن بوليصة التأمين والقرض لأي شخص آخر وفي أي وقت يتم تحويل البوليصة والقرض للشخص الذي يرغب في شراء الوحدة السكنية من الشخص الأصلي، ولا يوجد أي عقبات سواء لشركة التأمين أو البنك ويتميز هذا المنتج أيضاً بالمرونة حيث من الممكن جدولة المديونية حسب ظروف العميل إذا أراد سداد المديونية مبكراً..

التمويل العقاري الانسب للسوق المصري :-

و من هذا المنطلق فانه من وجهة نظرنا فان انسب انواع التمويل الذي يناسب السوق العقاري المصري هو "التمويل الانجليزي" في ان البنوك هي طرف من اطراف العلاقة بمعنى ان التمويل العقاري المتميز والذي يعتبر رائداً في الاسواق العالمية هو التمويل بالاسواق الانجليزية حيث يعتبروا من أوائل المتخصصين في هذا المجال.

و مع صدور اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري فالموضوع محل بحث من قبل شركات مساهمة تدخل فيها افراد وبنوك ومؤسسات مالية وتكون هناك علاقة بين العميل والبنك تحكمها شروط وقواعد لمنح التمويل، ولكن الميزانية ستكون خاصة بشركة التمويل ويكون السداد عن طريق البنك لان البنك لا يستطيع تمويل العقارات من الألف إلى الياء فلابد من تكوين

شركات تمويلية لها كيانات قوية وفيها تخصصات لعمليات التسويق والبيع وذلك علي غرار الشركات التمويلية الكبرى التي انشئت منذ فترة طويلة بالسوق العقاري الانجليزي والأمريكي حيث أصبح القدرة علي عملية التمويل طويل الأجل لمدد تتراوح ما بين ٢٠ و ٣٠ سنة.

يضاف الي ذلك انه يجب توأمة البنوك وشركات التأمين في شركات التمويل مع وضع بعض الضمانات والشروط التي تحكم العميل المقترض حيث تستطيع شركات التمويل من أن تحصل علي حقها عن طريق بوليصة التأمين الخاصة بالعميل المقترض والتي تضمن حق دفع الأقساط الشهرية وكذلك في حالة الوفاة والعجز والتوقف عن العمل..... إلخ.. وتكون شركات التأمين هي المسئولة عن السداد لتلك الأقساط علي العميل المؤمن عليه والذي اقترض التمويل.

و علي الرغم من ان البنوك حتي الآن لم تضع أي ترتيبات أو أدوات منح ائتمان للعملاء لشراء الوحدات السكنية وبصفة خاصة البنوك التجارية الا انه من الضروري الاخذ في الاعتبار انه إذا ارادت البنوك التجارية الدخول في تمويل النشاط العقاري فلا بد ان تقوم بزيادة الحدود المصرح لها من رؤوس الأموال وتقدم التدابير والموارد اللازمة لزيادة التمويل بمعنى ان تجد هذه البنوك وسائل للحصول علي موارد طويلة الاجل تتناسب مع التسهيلات التي ستستخدم في تمويل النشاط العقاري حتي تتجنب مشاكل التمويل طويل الاجل بموارده قصيرة الأجل.

و من هذا المنطلق فإنه من المفروض ان تقوم البنوك بعمل الآتي:-
أولاً ايجاد أوعية ادخارية جديدة طويلة الاجل أو اصدار سندات بالاضافة
إلى زيادة رأس المال للبنك فمن المؤكد ان الجهاز المصرفي بوضعة الحالي
ليس لديه أية امكانيات لتمويل النشاط العقاري ولا بد من توفيق أوضاعها كما
أوضحنا من قبل.

لذلك فلا بد من ان توجد و تتكون مؤسسات تمويلية أخرى غير البنوك
تتخصص في التمويل العقاري عن طريق إنشاء شركات يمكن ان تساهم
فيها البنوك وشركات التأمين والافراد والمؤسسات والصناديق الخاصة، لان
هذا التمويل يحتاج إلى موارد قوية وتأمين طويل خاصة ان الاقراض
سيكون لمدد تتراوح من ٢٥ إلى ٣٠ عاماً، فلا بد من حسن توظيف الوسائل
مع حسن توظيف الودائع طويلة الاجل لكي تتناسب مع مدد التوظيف
للائتمان.. مشيراً إلى ان وجود المؤسسات يؤدي إلى تفعيل القرارات
المنظمة لتمويل النشاط العقاري.

من ناحية أخرى فان هناك عقبات سوف تواجه هذه الشركات بعد تنفيذها
على أرض الواقع بعد صدور اللائحة التنفيذية للقانون التمويلي ومنها أن
تكلفة التمويل بالسوق عالية لا تتناسب مع طول مدة القرض حيث ان الفوائد
ستصل إلى ١٣.٥%، ١٤% فإن التكلفة ستكون مرتفعة للغاية لمدد تتراوح
ما بين ٢٠ و ٣٠ عاماً فيجب ان يكون هناك آلية أخرى لتفعيل النظام بسعر
أقل في العوائد حتي يقل عبء التمويل الضخم ويعمل على اقبال المقترض
على المنتج.

و من المؤكد ان هذا النظام لو طبق في مصر سيكون له النجاح وفقاً للقواعد والأسس التي يسير عليها النهج الانجليزي الناجح فقبل إنشاء هذه الشركات لابد من دراسة السوق العقاري جيداً ووضع الامكانيات اللازمة لبدء هذه الشركات

ان هذا القانون التمويلي الجديد يستخدم جميع الطبقات في المجتمع كل حسب مقدرته ومع الفارق في التنوع الخاص بالوحدات السكنية وفي قيمة الأقساط التي تتناسب مع قيمة القرض الممنوح للعميل وفقاً لحالته ومقدرته علي السداد.

و في تلك الحالة فانه عند إنشاء هذه الشركات التمويلية الخاضعة للبنوك فلا بد و أن يكون هناك انضباط وحق مكفول للبنوك حتي نحافظ علي الاقتصاد الوطني ويكون للبنك حقه المضمون ولشركة التمويل حقها المضمون وفقاً لتفعيل سلطة الضبطية التي تكفل للبنك حق السيطرة وأخذ العين (الوحدة السكنية والإدارية التجارية) في حالة عدم التزام العميل بالدفع، ويكون التطبيق عملياً وفعلياً وراعاة بحيث لا يوجد مجال آخر للعميل يكون متحكماً في استطاعته للهروب من تلك القوانين والقواعد.

أن السوق العقاري سيشهد انتعاشة كبيرة مؤكدة مع سريان قانون التمويل العقاري وخروجه لحيز التنفيذ مما سوف يحل أزمة خانقة للوحدات السكنية المتواجدة بوفر وبكميات كبيرة في أوساط القاهرة واطرافها وبالمدين الجديدة، وهذا الانتعاش سيستقطب شركات المقاولات والبناء والتشييد علي

المزيد من بناء الوحدات السكنية طالما كانت عمليات الدفع مستمرة وكان السوق به دوران رأس المال متاح.

كما ان قانون التمويل العقاري سيتيح لعملاء البنوك المتعثرين من قبل أعوام علي سداد المديونيات من خلال تلقيهم الأموال التي سيبيعون بها وحداتهم السكنية الراكدة والتي ستعمل علي دفع الممولين الجدد لهذه الأموال وتكون عملية دوران رأس المال متوافرة بالسوق العقاري حيث ان قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية سيؤدي إلي تحريك السوق العقاري وسيحقق انجازاً كبيراً لم نشهده من عدة أعوام سواء بالنسبة للوحدات السكنية الراكدة أو للأموال المجمدة والمعطلة بالسوق.

إن قانون التمويل العقاري لابد وان يشجع البنوك علي تمويل العقارات ويوجد جهات تمويلية اخري بخلاف البنوك مثل شركات التأجير التمويلي لذلك فانه من المفترض ان يتم السماح بدخول جهات استثمارية أجنبية تعمل علي ضخ أموالها بالسوق العقاري المصري برغم اننا نعلم انها تحصل علي فائدة أقل من الفائدة المطروحة بالخارج والتي تصل إلي ١٤% و ١٨% لذا فلابد من تسهيل اجراءات دخول هذه الشركات من باب الاستفادة في عمليات التمويل للعقارات.

ان افضل ما جاء في قانون التمويل العقاري بمساعدة أصحاب العقارات هو أسلوب التوريق وإعادة دوران رأس المال المعطل.. والذي من شأنه ان يعمل علي تحريك السوق العقاري الراكد، وان هذا الاسلوب يتبع في كثير

من بلدان العالم المتقدم فهو ليس اختراعا حديثا وليس له مخاطر مرتفعة لانه طبق وتم العمل به في تلك البلدان .

ان الدولة عليها الان ان تزيد من أموالها عن طريق السماح بتخفيض رسوم التسجيل للعقارات والوحدات السكنية المملوكة وتمنع استغلال الموظفين بإدارات التراخيص والتسجيل من اللعب علي المكشوف مع اصحاب الوحدات السكنية والعقارات من اجل حفنة من المال تضيع علي الدولة ملايين الجنيهات.. فعن طريق تحسين اوضاع هؤلاء الموظفين واختيار أنسب العاملين في هذا المجال سوف تجني هذه الادارات مزيدا من الأموال كما انه سوف لا يكون عائداً للمستثمرين الذين يفدون إلي مصر ويبحثون عن تراخيص في أقرب وأقل وقت ولانريد ان تقابلهم تلك الوجوه حتي لا يهرب المستثمر بأمواله للخارج مرة أخرى.

أن حالة الركود التي نراها الآن بالسوق العقاري والذي استمر لمدة سنوات سببه التقليد وظاهرة التكرار للوحدات السكنية والبحث عن الربح بدون هدف تخطيطي أو تفكير في مشروع عقاري يفيد الطلب بالاضافة إلي زيادة المعروض من المشاريع السكنية وهبوط الجودة وارتفاع الأسعار.

و من منطلق ما سبق فان حالة الكساد التي يمر بها السوق العقاري الآن هي ظاهرة صحية حيث انها ستؤدي إلي خروج غير المتخصصين الذين دخلوا السوق العقاري وفشلوا فيه ويجاد منافسة قوية بين المتخصصين في العقارات والذي يعمل علي زيادة الجودة في الاداء والمعرض من العقارات وسوف يعود السوق إلي الانتعاش مرة أخرى

موجز لاهم بنود مشروع اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري انتهت وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية من إعداد مشروع اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، و يتضمن مشروع القانون ثمانية أبواب و ٦٠ مادة تتناول ضمانات التمويل وعمل الوساطة وخبراء التقويم وأعمال الخبرة والوساطة والوكالة وكيفية التنفيذ علي العقار وقيد الضمان العقاري وحوالة الحقوق وعمليات التصرف والتأجير والتعجيل بالوفاء.

و يسمح مشروع اللائحة للجهات التي ترغب في إضافة مشروعات بناء مساكن تباع لذوي الدخل المنخفضة بنظام التمويل العقاري وبالمزايا التي يقررها القانون في هذا الخصوص التقدم بطلب إلي صندوق التمويل العقاري مصحوبا بدراسات وافية عن المشروع المقترح إقامته تتضمن عدد وحداته ومساحاتها والقيمة التقديرية لأثمانها.

ويتم تسليم أراضي الدولة التي تخصص بناء مساكن لذوي الدخل المنخفضة بنظام التمويل العقاري إلي صندوق التمويل العقاري ويتولي الصندوق الوفاء للجهة الإدارية المختصة بنصف تكلفة تزويد تلك الأراضي بالمرافق ويسترد الصندوق ما وفاه علي هذا الوجه.

وتحدد اللائحة ذوي الدخل المنخفضة كل شخص لا يتجاوز مجموع دخله السنوي ٦ آلاف جنيه أو لا يتجاوز مجموع دخله وزوجه وأولاده القصر تسعة آلاف جنيه في السنة واشترطت اللائحة أيضا أن تكون الأولوية في

توفير التمويل للحصول علي مسكن للمستثمر الأقل دخلا وعند تساوي الدخل يفضل المستثمر الذي تكون أسرته أكثر عددا.

وبالنسبة للتنفيذ علي العقار لم تسمح اللائحة للممول بالبدء في إجراءات التنفيذ علي العقار إلا بعد إنذار المستثمر علي يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال علي أن يتضمن الإنذار تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم

ضمان كاف، وبيان بالأقساط واجب الوفاء بها أو بالضمان الذي يرتضيه الممول وتعيين كل موطن مختار للممول، والتنبيه علي المستثمر بأن انقضاء المهلة المحددة بالإنذار دون الاستجابة له يترتب عليه سقوط آجال باقي الأقساط المتبقية وفقا لاتفاق التمويل العقاري وتحديد المدة التي يلزم علي المستثمر خلالها الوفاء أو تقديم الضمان علي ألا تقل عن ٦٠ يوما من تاريخ الإنذار.

وخصص مشروع اللائحة الباب الخامس بالكامل لتنظيم عمل شركات التمويل العقاري حيث اشترط ان تتخذ هذه الشركات التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري شكل الشركة المساهمة المصرية وأن يكون لها رأس مال مصدر لا يقل عن ٢٠ مليون جنيه علي ألا يقل المدفوع منه عند التأسيس عن النصف.

وتلتزم الشركات المرخص لها وفقا لمشروع القانون أن تقوم بتقويم أصول الشركة وفقا لما نصت عليه معايير المحاسبة المصرية، وأن تكون نسبة كفاية رأس المال ٢٠ مرة حجم محفظة الأقرض، وألا تقل نسبة الأصول

المتداولة بها الي خصومها المتداولة عن ٥%، وأن تقدم القوائم المالية إلي الهيئة كل ثلاثة أشهر.

ويحظر مشروع اللائحة علي خبراء التقويم تحديد قيمة العقارات اذا كانت مملوكة له او لأي من اقاربه حتي الدرجة الرابعة لأحد من تابعيه او شركائه أو من ينوب عنهم أو كانت تربطه بأحد أطراف التمويل العقاري علاقة مباشرة أو غير مباشرة كما يحظر عليه شراء عقار قام بتقويمه.

و فيما يلي عرض تفصيلي لاهم بنود مشروع اللائحة التنفيذية للقانون :-

حددت اللائحة مجالات التمويل العقاري بأنها لاغراض شراء او بناء او ترميم او تحسين المساكن والوحدات الادارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري وتكون مزاولة نشاط التمويل العقاري وفقا لمعايير اهمها ان تتم اجراءات التمويل بوضوح وشفافية بما يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته علي نحو صريح ومحدد .

ولايجوز التمويل بأكثر من ٩٠% من قيمة العقار ..وتحدد قيمة العقار لاغراض التمويل بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة اسماؤهم لدي الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري بشرط الا يكون من العاملين لدي الممول او المستثمر.

وعلي الجهات التي ترغب في اقامة مشروعات بناء مساكن تباع لذوي الدخل المنخفضة بنظام التمويل العقاري وبالمزايا التي يقرها القانون في هذا الخصوص التقدم بطلب الي صندوق التمويل العقاري مصحوبا

بدراسات وافية عن المشروع المقترح اقامته تتضمن عدد وحداته ومساحاتها والقيمة التقديرية لاثمانها وغير ذلك من العناصر المتصلة بالمشروع. ويبرم الصندوق اتفاقا مع صاحب المشروع ومن يقبل تمويله من المستثمرين يتناول جميع الاحكام المنظمة لاقامة المشروع واسلوب بيع وحداته السكنية وتمويلها.

ويتم تسليم اراضي الدولة التي تخصص لبناء مساكن لذوي الدخل المنخفضة بنظام التمويل العقاري الي صندوق التمويل العقاري ويتولي الصندوق الوفاء للجهة الادارية المختصة بنصف تكلفة تزويد تلك الاراضي بالمرافق. ويسترد الصندوق ما وفاه عن هذا الوجه وذلك بموجب الاتفاق السابق الاشارة اليه.

وحددت اللائحة المقصود بذوي الدخل المنخفضة حيث نصت علي انه كل شخص لا يتجاوز مجموع دخله السنوي ستة آلاف جنيه او لا يتجاوز مجموع دخله وزوجه واولاده القصر تسعة الاف جنيه في السنة. وتكون الاولوية في توفير التمويل للحصول علي مسكن للمستثمر الاقل دخلا. وعند تساوي الدخل يفضل المستثمر الذي تكون اسرته اكثر عددا.

التصرف في العقار

وحول الاجراءات الخاصة بالتصرف في العقار الضامن للتمويل العقاري او تأجيريه جاء باللائحة انه علي المستثمر الراغب في التصرف في العقار الضامن للتمويل العقاري او تأجيريه او في تمكين غير من الانفراد بشغله ان يحصل علي موافقة الممول الكتابية علي ذلك بناء علي طلب مكتوب يوجه

اليه قبل الموعد المحدد للتصرف او الايجار او الشغل بفترة لاتقل عن ٣٠ يوما.

ويجب ان يرفق بالطلب المشار اليه في حالة التصرف اقرار من المتصرف اليه بالحلول محل المستثمر في الالتزامات المترتبة علي اتفاق التمويل ويجوز للممول ان يشترط علي المستثمر تقديم اقرار بتضامنه مع المتصرف اليه في الوفاء بتلك الالتزامات.

ويجوز للممول في حالة الايجار او شغل العقار ان يشترط علي المستثمر تقديم اقرار بحوالة حقه في اجرة العقار او مقابل الشغل الي الممول وباعلان المستأجر او الشاغل بالحوالة وذلك وفاء لمستحقات الممول لدي المستثمر وفقا لاتفاق التمويل العقاري.

إجراءات التنفيذ

وبالنسبة لاجراءات التنفيذ علي العقار نصت اللائحة علي انه لايجوز للممول البدء في اجراءات التنفيذ علي العقار الا بعد انذار المستثمر علي يد محضر بالوفاء او بتقديم ضمان كاف بحسب الاحوال علي ان يتضمن الانذار تحديد المدة التي يلزم علي المستثمر خلالها الوفاء او تقديم الضمان علي الاتقل عن ٦٠ يوما من تاريخ الانذار.

ويعين قاضي التنفيذ في قراره الصادر بمباشرة اجراءات بيع العقار وكيل عقاريا لمباشرة اجراءات البيع بالمزاد العلني وذلك من بين الوكلاء المقيدة اسمائهم في سجل تمسكه الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري لهذا الغرض علي الا تكون له مصلحة مباشرة مع الممول او المستثمر.

ويحدد اثنان من خبراء التقييم المقيمة اسماؤهم لدى هيئة التمويل العقاري الثمن الاساسي للعقار محل التنفيذ بناء علي طلب الوكيل العقاري علي ان يتم التقييم وفقا لقيمة العقار عند شرائه والسعر الحقيقي الذي تم التعامل به علي عقارات مماثلة في ذات المنطقة او في منطقة مشابهة والتعديلات التي طرأت علي العقار بعد شرائه واثر معدلات التضخم علي سوق العقارات.

شركات التمويل العقاري

وحول شركات التمويل العقاري نصت اللائحة علي انه يجب ان تتخذ الشركة التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري شكل الشركة المساهمة والا يقل رأسمالها المصدر عن ٢٠ مليون جنيه والا يقل المدفوع منه عند التأسيس عن النصف. ويكون رسم الترخيص ٥ آلاف جنيه للشركات التي لا يتجاوز رأسمالها ٥٠ مليون جنيه وعشرة آلاف جنيه للشركات التي يتجاوز رأسمالها هذا الحد.

وتقيد الشركات التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري في سجل تعده هيئة التمويل العقاري لهذا الغرض ويتضمن بيانات كل شركة ورأسمالها وعناوين فروعها واسماء اعضاء مجلس ادارتها ومديريها ومراقبي حساباتها.

وعلي الشركة المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري ان تقدم الي هيئة التمويل العقاري خلال ٣ اشهر من نهاية سنتها المالية قوائمها المالية معتمدة من مراقبي الحسابات.

ضمانات التمويل

وحول ضمانات التمويل العقاري نصت اللائحة علي انه علي المستثمر منخفض الدخل الراغب في الحصول علي دعم لتمويل عقاري ان يتقدم بطلب بذلك الي احد مكاتب صندوق التمويل العقاري علي ان يرفق به وصف للعقار وموقعه وخطاب من بائع العقار بالموافقة علي البيع وشهادة من احد خبراء تقييم العقارات باقرار الثمن المعروض وشهادة من جهة العمل بالدخل السنوي للمستثمر.

ويقوم الصندوق بدراسة طلب دعم التمويل واخطار الطالب بالقرار الصادر بشأنه خلال ٣٠ يوما من تقديمه ويجب ان يتضمن القرار في حالة الموافقة تحديد نسبة الدعم الذي يقدمه الصندوق وموعد واجراءات التعاقد بما يكفل توفير الدعم خلال مدة لا تتجاوز ١٥ يوما من تاريخ قبول الطلب. ويقوم الصندوق بضمان الوفاء باقساط التمويل العقاري الذي يثبت تعثر المستثمر في الوفاء بها لاسباب عارضة.. وذلك بما لا يجاوز ثلاثة اقساط. ولا يجوز للصندوق تكرار هذا الوفاء بالنسبة الي المستثمر الواحد الا كل خمس سنوات.

واذا اشترط الممول علي المستثمر ان يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه المستحقة وفقا لاتفاق التمويل العقاري ضد مخاطر الوفاة او العجز تعين ان يكون ذلك لدي شركة تأمين مصرية

أن السوق العقارية سوف تشهد تحسنا ملموسا في حركة البيع والشراء للوحدات السكنية والأراضي عقب بدء العمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون

التمويل العقاري المقرر صدورها خلال الأيام القليلة المقبلة والتي تحقق منظومة متكاملة لجميع المتعاملين في سوق العقارات.

من المؤكد أن قانون التمويل العقاري و لائحة التنفيذية سيؤدي الي تدعيم محدوددي الدخل للشقق مساحة ٧٠ مترا فأقل بفائدة ٦% علي أن تقوم الدولة بدعم الفرق من سعر الفائدة في حدود ١٢% وذلك من خلال صندوق التمويل العقاري الذي يتم بحث تدبير مصادره.

و من المؤكد ان نشير ان صدور القانون ولائحة التنفيذية في هذا التوقيت يرتبط بمتغيرات اخري هامة مثل أنه تم الانتهاء من المسودة النهائية من مشروع قانون البناء الموحد وسيعرض علي مجلس الوزراء لمناقشته تمهيدا لعرضه علي مجلس الشعب خلال دورته المقبلة فبصدور هذا القانون سيتم إلغاء العمل بجميع قوانين الإسكان الحالية وجمعها في قانون واحد ومنها قانون اتحاد الشاغلين وقانون تنظيم المباني والهدم حيث يتم حاليا البحث عن آلية مناسبة للمحافظة علي المباني الأثرية وبما لا يمثل عبئا ماليا علي أصحاب تلك المباني.

كما انه يجري حاليا اعداد الصياغة الاولى لمواد مشروع قانون العلاقة بين المالك والمستأجر و التي لم يتم حتي الآن التوصل الي صيغة نهائية للمشروع بما لا يضر بمصالح الطرفين أو زيادة الأعباء عليهم في ظل الظروف المعيشية الراهنة فمن الضروري انه في حالة التوصل إلي صيغة مبدئية سيتم عرضها علي جميع المستويات السياسية والحزبية نقابات ومنظمات الأعمال وغيرها.

وأكد الوزير عدم العودة الي حالات التصالح بالنسبة للمباني المخالفة في القانون الجديد للبناء كما أنه من الضروري التأكيد علي ان حركة الجمعيات التعاونية للإسكان خرجت عن المسار المحدد لها في تنفيذ مشروعاتها و هو الأمر الذي تطلب حل ١٨٠٠ جمعية خاصة في ضوء أنه يجري الآن تعديل قانون الجمعيات التعاونية للإسكان حيث يقتصر دور الجمعية علي تنفيذ مشروع واحد وبعدها يحل مجلس الادارة تلقائيا.

أهم الملاحظات المتعلقة باللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري :

ان صدور اللائحة التنفيذية لقانون التمويل و الرهن العقاري بلا شك قد ازاح الغموض و اللبس عن العديد من النواحي و الجوانب المنظمة لتطبيق هذا القانون و أوضحت الاطار العام لتفعيله حيث انها قد حددت العلاقة ما بين الاطراف الثلاثة (المشتري / البائع / جهة التمويل) و لكن اللائحة قد اكدت من خلال تحليله علي صدق انه ليس بالقانون وحدة ينشط سوق العقارات خاصة و ان العديد من الدول التي سبقتنا الي تطبيقه لازالت تعاني من مشكلات في مجال العقارات خاصة و انه سوق يتعلق بدورات اقتصادية كما ان التوريق الذي نص عليه القانون سيؤدي الي الإسراع بدورة رأس المال العقارية من ناحية و تنشيط سوق الاوراق المالية من ناحية اخرى .

و علي الرغم من ذلك فقد تضمنت آراء العديد من الخبراء نقاط و ملاحظات علي اللائحة كان اهمها :-

○ ان المادة رقم ٣ من اللائحة التنفيذية فقرة (و) الخاصة بان اصحاب الدخول غير المنخفضة لايجوز ان يزيد قسط التمويل علي ٤٠ %

من مجموع الدخل المستثمر فمن المتوقع ان يؤدي تطبيق المادة علي هذا النحو الي عدم إتاحة فرصة كافية لأصحاب الدخل المحدودة للحصول علي مسكن مناسب حيث ستقتصر علي شريحة معينة من الممكن ان ترتفع في حالة زيادة هذه النسبة من ٤٠% الي ٥٠% خاصة و ان هذه النسبة قد بلغت ٣٥% في دولة يرتفع متوسط نصيب الفرد من الدخل القومي فيها مثل فرنسا .

○ و بخصوص المادة رقم (٥) و المتعلقة بان يتم تسليم ارض الدولة التي تخصص لبناء مساكن لذوي الدخل المنخفضة بنظام التمويل العقاري الي صندوق التمويل العقاري علي ان يتولي الصندوق الوفاء بنصف تكلفة تزويد تلك الارض بالمرافق علي ان يسترد الصندوق قيمة ما قام بسدادة بموجب الاتفاقات المبرمة فان ذلك سيترتب عليه بالتأكيد انخفاضاً كبيراً في تكلفة البناء و بالتالي مستوي تسعير الوحدات السكنية .

○ و بخصوص المادة (٦) من القانون و التي اقرت ان ذوي الدخل المنخفضة هم من يكون مجموع الدخل السنوي للفرد منهم لا يزيد عن ٦ آلاف جنيه و اذا اضيف دخل زوجته و اولادة القصر فانه لا يزيد عن ٩ آلاف جنيه فاننا نري تمشياً مع المتوسط العام لدخل الفرد السنوي في مصر و مع الاخذ في الاعتبار الاسعار المتوقعة للعقارات و معدلات التضخم ان يتم زيادة الدخل السنوي للفرد الي ١٠ آلاف جنيه و مجموع الدخل السنوي للأسرة الي ١٤ ألف جنيه سنوياً .

○ و بالنسبة للمادة رقم (٨) فمن الضروري ان يتم الغاء تضامن المستثمر مع المتصرف الية لا ن هذا التضامن من شأنه زيادة عبء المتنازل في حالة ما ان يحصل علي قرض جديد لشراء وحدة جديدة اكبر في المساحة كما انه يتضح من هذه المادة انه في حالة تصرف الشخص المقرض في العين المقرض علي اساسها الي شخص اخر يلزم ان يتقدم بطلب الي الممول من اجل الموافقة علي احلال الشخص الاخر محلة علي ان يلتزم الشخص المتصرف الية بالحلول محل المستثمر في الالتزامات المترتبة علي اتفاق التمويل.

الا ان الفقرة الثانية اوضحت انه يجوز للممول انه يشترط علي المستثمر تقديم اقرار بتضامنة مع المتصرف الية في الوفاء بتلك الالتزامات و لاشك في ان وجود هذه الفقرة فسوف يلجا اليها الممول بدون ادني شك في ذلك و لذا لا يجب ان تنص هذه الفقرة علي التصريح بتلك الاجازة للممول حيث ان الخبراء يعتقدون ان المستثمر قد آلت التزاماته بوجب تقديمه لطلب التصرف في العقار طبيعيا الي الشخص المتصرف الية و علي ذلك فان تضامن المستثمر مع المتصرف الية يضع المستثمر في دور لا داعي له و ذلك لان حق الالتزام قد تم نقلة بالفعل .

○ بخصوص المادة (١٠) و المتعلقة بالاجراءات الخاصة بالتصرف و التاجير فنجد انها قد ضيقت علي الممول في امكانية رفض الطلب الذي يتقدم به المستثمر من اجل امكانية التصرف و الايجار فنجد انه من غير

الممكن امكانية رفض الممول للطلب الا للاسباب الواردة و المحددة بالقانون فقط كما ان اللائحة من ناحية اخري قد ضيقت علي الممول في الطرق التي يمكن من خلالها رفض طلب امكانية التصرف و الايجار لهذا فمن الضروري حتي يتم تفعيل القانون السماح ببعض المرونة مع المشكلات التي قد تظهر في هذا الاطار و التي لن تتضح الا عند التطبيق فيجب علي الاقل ان يكون هناك توازن بين الالتزامات و حقوق الممول من اجل الحفاظ علي امواله و المستثمر ايضا في سبيل الحفاظ علي حرية التصرف في العقار علي قدر المساواة و ذلك حتي لا يشوب القانون اي عيب يجعله يقع تحت طائلة عدم الدستورية من هذه الناحية .

○ تعاني المادة رقم (١٤) الخاصة بتولي مكتب الشهر العقاري المقدم اليه الطلب التحقق من صحة حدود العقار و مواصفاته ووضع المساحة من ان اللائحة قد حددت مهلة زمنية ضئيلة لا تتعدي اسبوعا و هي بالتأكيد مهلة غير كافية للالتزام بالتطبيق الفعلي و العملي في المواعيد المحددة خاصة و ان مكاتب الشهر العقاري تعاني من ضغوط زائدة في العمل مما يعني ضرور حدوث ماطلات و تعقيدات ادارية من الجهات الرسمية في ضوء ان الشهر العقاري سيستعين بهيئة المساحة للقيام باعمال تحديد حدود العقار ثم اخطار مصلحة الشهر العقاري بالنتيجة .

○ اما المادة ١٦ فقرة (د) و التي نصت علي ضرورة التزام الممول بتحصيل الاقساط التي تمت حوالتها بصفة نائباً عن المحال له مقابل عمولة

تحصيل متفق عليها بين الطرفين و اغفلت او لم تتطرق الي الوضع في حالة التعثر او الاخفاق بمعنى اخر ما هو دور الممول الراهن في حالة الاخفاق تجاه الممول اليهم حقوق الرهن اذن لابد ان تشمل المادة توضيحا في حالة الالتزام و كذا في حالة الاخفاق عن السداد .

○ اما بالنسبة للمادة ٣٧ فقرة (ج) و المتعلقة بتحديد الاقل نسبة الاصول المتداولة بها الي خصومها المتداولة عن ٢٥% فمن الضروري في ضوء معايير المحاسبة المصرية والوضع الاقتصادي العام حاليا ان يتم زيادة هذه النسبة بحيث لا تقل عن ٥٠% مع الابقاء علي الفقرة (ب) كما هي بحيث تكون نسبة كفاية راس المال ٢٠ مرة حجم محفظة الاقراض .

○ المادة ٢٤ المتعلقة بتقدير اتعاب الوكيل العقاري بقرار من قاضي التنفيذ علي الا تزيد علي ٣% من القيمة التي رسا بها المزارد وفقا لما بذلة الوكيل من جهد لانجاز اجراءات البيع و الوقت الذي استغرقتة تلك الاجراءات يقترح العديد من الخبراء عمل جدول تصاعدي علي حسب قيمة الوحدة بحيث تقل النسبة كلما ارتفع ثمن الوحدة و تزيد النسبة كلما انخفض الثمن .

○ من الضروري ان يتم اضافة نص صريح بمواد اللائحة التنفيذية تتعلق بضرورة تيسير الاقراض للأفراد دون الاخلال بمواد القانون و نصوصة و ذلك من خلال مرونة القواعد و بساطتها دون الاخلال بمواد القانون كذلك من الضروري ان تنص اللائحة علي اخضاع شركات التمويل

العقاري بجهة رقابية حتي لا يترتب علي عدم وجود رقابة الي حدوث تحكم و احتكاري سوقي جديد .

○ ضرورة وضع قواعد جديدة خاصة بالتنفيذ علي العقارات المرهونة و ذلك حتي يتماشى قانون الاقراض العقاري الجديد مع طرح امكانية اللجوء الي القضاء المستعجل من اجل استرداد العقار من المقرض في حالة عدم التزامه بالوفاء بالقرض .

○ ضرورة وضع قواعد محددة و منظمة لعملية تقدير اثمان العقارات المرهونة الي جانب الالتزام بتحقيق التوازن بين كل من حقوق المقرض و المقرض و عدم الاخلال بحق او واجبات اي اطراف عقد الاقراض العقاري .

○ جاءت اللائحة مقصورة في وضع شرح مفصل للمواد الخاصة بالتأمين ضد مخاطر الوفاء او العجز فقد جاءت اللائحة لتنص علي ماهية الشروط الواجب توافرها من اجل قيام شركة التأمين بالدفع بدلا من الممول و هو امر طبيعي وواضح في القانون لذا كان يلزم استعراض الامر بصورة اوضح في اللائحة التنفيذية لانه توضيح لكيفية سداد قيمة الاقساط للممول في حالة العجز او وفاة المستثمر و هي من اهم النقاط التي يجب ان توضح بشكل اكثر دقة الا ان ما حدث بالفعل هو ان قصرت اللائحة في توضيح ماهية التأمين في هذه الحالة و كيفية سداد الاقساط و جزاء عدم السداد و

جزاء عدم سداد اقساط التأمين و هل سيتعارض مع التزام المستثمر بسداد اقساط القرض الممول لهذا فقد جاءت المادة ٥٨ من اللائحة ضعيفة.

○ بالنسبة لتأسيس شركات التمويل العقاري فقد جاءت اللائحة غير واضحة بالنسبة لنقاط وقف نشاط الشركة او تصفية اصولها او جزء منها او الاندماج مع شركة اخري تعمل في ذات النشاط او غيرة لهذا فمن الضروري توضيح هذه البنود ضمانا لعدم اعطاء فرصا للتلاعب و الاضرار بمصالح المساهمين في شركات التمويل العقاري المزمع انشائها لتحقيق هدف القانون و التي نري ضرورة اخضاعها لرقابة البنك المركزي الي جانب ضرورة ايضاح بعض النقاط المهمة مثل النظام الخاص بصندوق ضمان و دعم التمويل العقاري و كذلك توضيح دور و نظام الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري.

ملخص نتائج الدراسة :

- يتضح من خلال العرض السابق للدراسة الي عدم وجود مقومات نظام جيد للتمويل العقاري في مصر مثل عدم وجود سوق اولية و سوق ثانوية منظمة لها قواعد تحكمها و جهات تتولي رقابتها كذلك فمن الضروري ايضا تطوير سياسات الاصلاح المؤسسي لسوق التمويل العقاري و هو احد مقومات و عناصر الاصلاح المالي الشامل .
- يضاف الي ذلك ضرورة معالجة الخلل في سوق التمويل العقاري الذي يتمثل في زيادة المعروض من الوحدات السكنية الفاخرة

المرتفعة الاسعار و النقص الشديد في الوحدات الاقتصادية و المتوسطة المستوي حيث تقوم الدولة بمعظمه في حين يقوم القطاع الخاص بجزء محدود منها و باسعار مرتفعة مما يستلزم بالضرورة ان يوجة الجانب الاكبر من الاستثمار العقاري الي الطبقة الوسطي و محدودي الدخل و يثبت ذلك :

١- ان الانفاق الاستثماري علي العقارات خلال التسعينات بلغ نحو ١٣٠ مليار جنيه معظمه وجة لوحدات سكنية و تجارية و ادارية فاخرة جانب رئيسي منها لازال شاغرا .

٢- الوحدات الاقتصادية و المتوسطة تتركز في المجتمعات العمرانية الجيدة و معظمها لا يلقي إقبالا لعدم توافر الخدمات الاساسية حيث يصل عدد الوحدات الغير شاغرة من هذا النوع الي مليون وحدة سكنية - مع الاخذ في الاعتبار ان حلجة مصر حتي عام ٢٠١٠ لا تتعدي ٤.٥ مليون وحدة سكنية (حوالي ٣٠٠ ألف وحدة سنويا) .

• اما بالنسبة لباقي إبعاد الأزمة التي يواجهها القطاع حاليا فهي :-

١- الطاقات التشغيلية للشركات (عامة / خاصة / افراد / جمعيات) لا تزيد سنويا علي ٢٠٠ ألف وحدة سكنية .

٢- تصل نسبة الربح المحققة من الاسكان الفاخر لنحو ٣٠٠% سواء بالمدن الجديدة او بالمناطق الساحلية السياحية .

٣- تراخيص الأحياء و تراخيص البناء المتوسط و الاقتصادي تأخذ شهرا بل و سنوات مما يجمد رؤوس الأموال و يبعد فرص استثمارية متعددة .

٤- اختفاء التاجير للوحدات السكنية الجديدة مع اختفاء المستثمر العقاري الذي يجيد التعامل مع هذا النوع من الاستثمارات .

• و يمكن حصر أسباب مشكلة الإسكان في مصر حاليا بثمانية مشكلات رئيسية :-

١- قيام الشركات القابضة ببيع الأصول العقارية لدى شركاتها المتعثرة في إطار برنامج الخصخصة .

٢- تطوير سوق المال و تنشيطة دفع جانب من الاستثمارات الي البورصة و المضاربة مما ترتب عليه بيع أصول عقارية لتسييل قيمتها مما ترتب عليه زيادة حجم المعروض من ناحية و ارتفاع أسعارها من ناحية أخرى .

٣- عقب انهيار البورصة تكالبت شركات الاستثمار علي الاستثمار العقاري الفاخر (بناء علي تقدير المركز المصري للدراسات الاقتصادية فقد شاركت ٨٨ شركة اوراق مالية في دخول السوق العقاري) فزاد المعروض استجابة للمضاربة و ليس للاحتفاظ (٥٠% من الوحدات) مما ترتب عليه وجود طلب غير

فعال قابلة عرض دون دراسة و مع ارتفاع الاسعار و نقص السيولة
نقص الطلب علي المباني الفاخرة بشدة .

٤- التنازل عن الاراضي في المدن الجديدة بصورة عشوائية و
مقابل رسوم غير منظمة بصورة فعالة شجع علي المضاربة و
ارتفاع اسعار الاراضي و من ثم ارتفاع اسعار الوحدات السكنية .

٥- نقص التمويل طويل الاجل المتاح لعمليات الاقراض
العقاري للاسكان الاقتصادي و المتوسط بوجه خاص حيث تمول
البنوك الاسكان الفاخر و فوق المتوسط فقط و من ثم تبني الشركات
و تأخذ حصتها و تترك العملاء للبنوك مما ادي للأحجام عن وجود
مستثمرين في الوحدات الاقتصادية.

٦- عدم وجود نظم فعالة لتشجيع المستثمرين الصغار علي
الاستثمار في المدن الجديدة و التجمعات حول القاهرة في الاسكان
الاقتصادي و المتوسط .

٧- قيام شركات الاسكان بشراء الاراضي بمساحات كبيرة
بغرض البناء لكي تبيعها مرة اخري و باسعار مغالى فيها (يصل
سعر المتر الي ما يزيد عن ٢٠٠٠ جنيه مقابل ١٠ جنيه كقيمة
دفترية) .

٨- ازمة الكساد العالمي مع انخفاض اسعار العديد من العملات
ادي الي حدوث اغراق سلعي في السوق المصرية و هروب رجال
الاعمال الي السوق العقاري .

- و من هذا المنطلق فان قانون الرهن العقاري لن يكفي وحدة
لحل مشكلة الاسكان في مصر فدرجة فاعلية القانون و سرعة
الاستفادة منه ستعتمد علي عوامل اخري اهمها :

- ١- سرعة اصدار اللائحة التنفيذية .
- ٢- مدي سرعة تنظيم شركات التوريد (٤% من حجم التداول
في مصر سندات مقابل ٤٠% : ٦٠% في الاسواق العالمية) .
- ٣- تكاليف الخدمات الاخرى المساعدة بالاضافة الي تبسيط
التعاملات مع الهيئات الادارية و سرعة حل المشكلات .

- و من منطلق هذه النقاط فاننا نتقترح لزيادة معدل الاستفادة
بالقانون ما يلي :-

- ١- قيام الدولة بخلق اليات لخفض التكاليف عن كاهل المقترض
محدود و متوسط الدخل .
- ٢- سرعة سداد ما علي الدولة لشركات التشييد من ديون لضخ
سيولة بالسوق .
- ٣- ادخال القطاع الخاص في مشروعات البناء للمدارس و
المستشفيات بنظام B.O.T او بنظام الايجار الحكومي و ذلك في
المدن الجديدة حيث فائض وحدات الاسكان.
- ٤- الاسراع في انشاء صندوق تامين علي الودائع لدي البنوك
يتم استثمار امواله في هذه الاوراق المالية و هذا يتطلب اعادة النظر

في نسبة الاحتياطي الالزامي علي الودائع البنكية لكل بنك و تحديد كردونات المدن و القري.

٥- وقف تراخيص البناء فوق المتوسط و الفاخر للشركات المستفيدة من القانون لفترة لا تقل عن ٥ سنوات مع الزامها بتوجيه استثماراتها الي الاسكان الاقتصادي و المتوسط .

• و من هنا فلا بد من الاسراع بعملية اصدار و تطبيق القانون خاصة و انه من غير المنتظر ان يحل القانون في مرحلة الاولى معظم مشاكل القطاع نظرا لتدني متوسط دخل الفرد و التي لن تمكنهم من سداد مقدمات تملك الوحدات كما انه من الضروري ان ينص القانون صراحة علي انه موجهة للوحدات السكنية دون غيرها من الوحدات التجارية او الادارية علي الاقل بصورة غير موسعة .

• و قد تضمنت اراء الخبراء في هذا الشأن ضرورة تفعيل دور شركات التأمين و وزارة الاوقاف في تنفيذ القانون بالاضافة لخفض اسعار الاراضي التي تقدمها الدولة علي ان يتم الاتفاق علي ان تتضمن اي مشروعات اسكان نسبة محددة للاسكان المتوسط و لمحدودي الدخل.

• و قد قدرت توقعات الخبراء ان تمويل بناء ٨٠.٠٠٠ وحدة سكنية خلال العام الاول لتطبيق القانون يتطلب تقديم تسهيلات مصرفية و حكومية تتراوح ما بين ٥ : ٧ مليار جنيه و هو رقم

مقبول في ضوء هيكل الاقراض العام للبنوك خاصة اذا تدخلت الدولة بمنح تيسيرات لتمويل الوحدات السكنية الاقتصادية و يمكن تدبير الموارد اللازمة لهذا الغرض من خلال عدة بدائل كالضرائب و الحد من الدعم المباشر و غير المباشر الذي تستفيد منه قطاعات قادرة و توجيهه لمصلحة محدودي الدخل في قطاع الاسكان .

مشكلات اخرى قد تواجه القانون بعد دخوله لحيز التنفيذ :

من الجائز حصر المشكلات التي ستواجه القانون بعد دخوله حيز التنفيذ في ٤ نقاط هي : مشاكل التنفيذ علي العقار في حالة التعثر - اعتبار عقد القرض سندا تنفيذيا - اسناد بيع العقار الي الوكيل العقاري - التنفيذ بكل مبلغ القرض .

و يعتبر القانون منذ بدء تطبيقه في نطاق مشكلات تتعلق بانه يواجه مشكلات تنفيذ علي العقار لانه خرج علي القواعد العامة حيث قرر وقوع الحجز بناء علي قرار من قاضي التنفيذ رغم ان الحجز في الامور العادية يوقع بتسجيل تنبيه نزع الملكية و تطلب القانون بعد صدور امر القاضي بالحجز تسجيل هذا الامر و من ثم تظهر صعوبة في تحديد اللحظة التي يعتبر فيها العقار محجوزا عليه هل هي تاريخ الامر الصادر من القاضي ام تاريخ تسجيل هذا الامر ؟؟؟ .

و من الناحية العملية فان لهذا الامر اهمية كبيرة جدا حيث انه اذا اعتبر العقار محجوزا عليه من تاريخ تسجيل الامر فان ذلك يعني ان تكون كل

التصرفات التي يقوم بها المدين نافذه في حق الحاجز و اذا قيل بالعكس فان امر القاضي بالحجز يكون عديم الفائدة .

و النقطة الثانية تتعلق بان مشروع القانون يسمح باعتبار عقد القرض سندا تنفيذيا رغم انه عقد عرفي و ينبغي ان يكون عقد القرض عقدا رسميا يتم بمكتب التنسيق العقاري التابع لوزارة العدل حتي يكون محررا موثقا و بالتالي سندا تنفيذي.

اما النقطة الثالثة فهي ان القانون لم يسند بيع العقار المحجوز عليه الي قاضي التنفيذ و انما لمن اسماة بالوكيل العقاري و هي مهمة غامضة لان الذي يبيع العقار ليس وكلا عن احد و هذه مهنة مستحدثة ليس لها تنظيم الا ما يصدر في اللائحة التنفيذية لذلك يجب ان يتوحد تاريخ نفاذ القانون مع تاريخ صدور اللائحة التنفيذية اما نفاذ القانون و تعليق كثير من الامور علي صدور اللائحة .. فانه يجد فراغا تشريعي لبعض الامور المهمة منها عدم تنظيم مهنة الوكيل الذي يتولي بيع العقار المحجوز عليه

و اخيرا فان التنفيذ بكل مبلغ القرض رغم دفع اجزاء منه يتعارض مع القانون و يلقي شبهة من عدم الدستورية لخضوع التنفيذ علي العقار لاكثر من نظام قانوني دون وجود فرق بين الدائن و المدين او طبيعة الدين.

المصدر: شركة يونيفرسال لتداول الأوراق المالية

وثيقة برنامج البنك الدولي للإتشاء والتعمير
بشأن القرض الخاص بسياسة تطوير برنامج التمويل العقاري المقترح
المقدم إلى جمهورية مصر العربية

١- مقدمة

١- وضع مجلس الوزراء ذو النزعة الإصلاحية والذي تولى مهام منصبه في يوليو ٢٠٠٤ جدول أعمال رئيسي لإصلاح الاقتصاد الكلي والإصلاحات الهيكلية. وقد تمثل أحد المكونات الأساسية لبرنامج الإصلاح الشامل في تطوير سوق التمويل العقاري ومشاركة القطاع الخاص في توفير المساكن إلى الفئات ذات الدخل المنخفض والمتوسط. ويشهد سوق التمويل العقاري، رغم صغر حجمه، توسعا هائلا؛ وقد نجحت شركات الإسكان والتنمية الخاصة في افتتاح سوق إسكان ذوي الدخل المتوسط وأثبتت أنها تستطيع تقديم الخدمة إلى تلك الفئة بأسلوب أكثر فاعلية في التكلفة من أسلوب الكيانات الحكومية. ومع ذلك، يوجد فصل بين نظام دعم برنامج الإسكان القومي القائم على العرض والسائد حاليا، والذي يعد بمثابة برنامج الإسكان القومي الرئيسي للفترة من ٢٠٠٥ إلى ٢٠١١ وبين قطاع التمويل العقاري والتنمية الخاص. وفي ظل الظروف الحالية للسوق، تواجه فئة الدخل المستهدف صعوبة أكبر في الوصول إلى خيارات الإسكان الجديدة التي يوفرها القطاع الخاص بمقتضى برنامج الإسكان القومي؛ وقد وصل الدعم على برامج الملكية والتأجير إلى معدلات مرتفعة للغاية وغير مستدامة

بصورة واضحة. وفي ذات الوقت، توجد أدلة على عدم وصول ذلك الدعم إلى الجمهور المستهدف.

٢- في ذلك السياق، تعمل الحكومة منذ أوائل عام ٢٠٠٨ على تصميم برنامج جديد للتمويل العقاري تقدم من خلاله برنامج دعم قائم على الطلب يتسم بالشفافية والكفاءة إلى الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط ويمكن ربطه بفاعلية بالإقراض العقاري القائم على السوق. وسوف يبدأ البرنامج الجديد تدريجياً اعتباراً من عام ٢٠٠٩ ويصل إلى مدى مماثل للبرامج الحالية التابعة لبرنامج الإسكان القومي بحلول عام ٢٠١٢. وسوف تصبح البرامج الخاصة بالأسر ذات الدخل الأقل، والتي تكون غير مؤهلة للإقراض العقاري، مكملة لبرنامج التمويل العقاري. وفي ٢٤ أبريل ٢٠٠٨، طلب كل من وزير الاستثمار ووزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة الحصول على دعم البنك الدولي في تصميم وتنفيذ برنامج التمويل العقاري كي يتم إدارته من قبل صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري.

٣- يظل قطاع الإسكان ضمن أولويات الحكومة المصرية. ويعتبر المسكن بمثابة المؤشر الأكثر وضوحاً للرفاهية الاجتماعية ويعد هاما من الناحية السياسية للحكومات لضمان توفير معايير سكن ملائمة لأغلبية السكان. وبالإضافة إلى ذلك، يمثل الإسكان عنصراً رئيسياً من عناصر الاقتصاد^١ ويحظى بتأثير مضاعف قوي. وهناك فجوة دائمة في مصر بين الدخل

^١ يبلغ في المعتاد أكثر من ٢٠ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي.

وتكلفة المسكن الجديد، حتى على مستوى فئات الدخل المتوسط.^٢ وهناك حاجة إلى نحو ١٧٥٠٠٠ إلى ٢٠٠٠٠٠ وحدة سكنية جديدة سنويا لمواكبة احتياجات الأسر التي يتم تكوينها؛ ومع ذلك، يستطيع حوالي ١٠ إلى ٢٠ بالمائة فقط من فئات الدخل الحصول على مسكن بالقطاع الرسمي.^٣

٤- يهدف البرنامج الجديد إلى التوسع في سوق التمويل العقاري السكني وزيادة إمكانية حصول الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط على قروض التمويل العقاري من أجل تحسين قدرتها على حيازة المسكن. ويركز البرنامج على الفئات التي تمثل ٧٥ بالمائة إلى ٤٥ بالمائة من توزيع الدخل بالمناطق الحضرية؛ ويتمثل الهدف في تحويل معظم الدعم تدريجيا إلى الفئات ذات الدخل الأقل. وسوف يشمل البرنامج المساكن الجديدة والقائمة والمناطق الحضرية الجديدة والقديمة من أجل تقديم مجموعة أشمل من خيارات وأسعار المساكن. وسوف تستفيد الأسر ذات الدخل الأقل، ضمن نسبة الـ ٤٥ بالمائة ممن لا يستطيعون الحصول على قروض التمويل العقاري، من برامج الإسكان منخفضة القيمة الإيجارية وبرامج "البنية الأساسية فقط" التي يتم تخطيطها لنفس الفترة.

^٢ يرجع ذلك بصفة رئيسية إلى ارتفاع معايير التخطيط والتقسيم الفرعي للمساكن الجديدة والافتقار إلى سوق إعادة بيع المساكن القائمة. وفي ذات الوقت، يكون تكوين الأسرة مرتفعا، نظرا لارتفاع معدلات النمو بالمناطق الحضرية وانخفاض حجم الأسرة.

^٣ وفقا لتقديرات وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة (٢٠٠٩).

٥- سوف يؤدي ربط البرنامج بقروض التمويل العقاري إلى زيادة الموارد الأساسية للإسكان لدى القطاع الخاص وتحرير الموارد الحكومية المخصصة لإسكان الفئات ذات الدخل الأقل. وسوف يدعم البرنامج سوق المال والموارد الأسرية الخاصة بالإسكان ويخفف من الضغوط التي يتم ممارستها على الحكومة من أجل تقديم الدعم إلى الجزء الأكبر من إسكان الأسر ذات الدخل المتوسط. وسوف يؤدي البرنامج الجديد إلى خفض أعباء الدعم الإجمالي للإسكان والدعم المخصص لكل وحدة على حدة. ويهدف البرنامج أيضا إلى تحسين استهداف وفاعلية الدعم من خلال ربط الدعم بقروض التمويل العقاري التي يتعين على المنتفعين الحصول عليها من أي جهة مقرضة مشاركة بناءً على اختيارهم. وينبغي على الأسر أن تسدد مقدما. ويتم سداد الدعم في المعتاد على مدار سنوات القرض الأولى في صورة مساهمة في مدفوعات التمويل العقاري الشهرية على الحد الأقصى المسموح به للقرض.

٦- يتم هيكلة قرض سياسة تطوير برنامج التطوير العقاري المقترح، والذي يشتمل على ثلاثة أقساط بمبلغ ٣٠٠ مليون دولار أمريكي، بأسلوب يؤدي إلى وضع نظام سياسي وقانوني وتنظيمي قوى للبرنامج وإنشاء المؤسسات اللازمة لتنفيذه ومتابعته وتعديله بحلول موعد صرف القسط الأخير عام ٢٠١٣. وسوف يتم الحفاظ على الموارد المالية لتمويل مكون الدعم ووضع أنظمة التمويل المستدام الخاصة بعملية الإقراض العقاري من قبل القطاع الخاص، وخاصة شركات التمويل العقاري. وسوف يتم تنفيذ خطط إلغاء

بعض أنواع الدعم القائم على العرض وخفض أنواع الدعم الأخرى وتفعيل نظام تخصيص الأراضي الأكثر تنافسية بما يتماشى مع استراتيجية الحكومة في المناطق الحضرية ووقف أنواع الدعم الخفي التي تقدمها البنوك الحكومية على القروض.

٧- تم إقامة شراكة قوية بين البنك والهيئات المصرية على مدار السنوات الماضية من خلال برنامج عمل متكامل للقطاع المالي ينعكس في حوار السياسة الفعال والعمل التحليلي والمساعدة الفنية والعمليات الرئيسية ويركز على تطوير القطاع المالي. ويتولى البنك دعم الحكومة في تنفيذ برنامجها الشامل لإصلاح القطاع المالي منذ عام ٢٠٠٦ من أجل تحقيق نظام مالي سليم ومستقر وفعال. ويتمثل أحد مجالات الأولوية للدعم الذي يقدمه البنك حالياً في تحسين الوساطة المالية والتوصل إلى نظام مالي شامل. ويتولى البنك أيضاً دعم تطوير سوق تمويل عقاري يعمل بشكل جيد. وتساهم العملية المقترحة في دعم عمليات الإصلاح وتحقيق المزيد من التطوير في القطاع المالي، والأهم من ذلك، تعزيز الوساطة المالية. وقد قدم البنك أيضاً الدعم الفني إلى الحكومة في مجال تقييم الإسكان الحضري وعمليات سوق الأراضي وأوجه القصور في الدعم القائم على العرض ببرنامج الإسكان القومي.

٢- السياق القطري

أ- التطورات الاقتصادية الأخيرة

٨- قامت الحكومة على مدار السنوات الأربعة الماضية بتنفيذ إصلاحات هيكلية تتضمن تحرير التجارة وتعديل نظام الضرائب بصورة شاملة وإعادة هيكلة القطاع المالي وخصخصة المشروعات والبنوك المملوكة للدولة (انظر المربع رقم ١). وقد أدى ذلك إلى مناخ استثمار أكثر مواتاة وإلى تواجد قوي من قبل القطاع الخاص. وازداد معدل النمو الفعلي للناتج المحلي الإجمالي من ٣,٥ بالمائة في المتوسط خلال الأعوام المالية ٢٠٠١-٢٠٠٤ إلى نحو ٧ بالمائة فيما بين عامي ٢٠٠٦ و٢٠٠٨، وهو ما يمثل رقما قياسيا مقارنة بالعشرين عاما الماضية (انظر الجدول رقم ١).

٩- نجمت الاستجابة القوية للعرض إلى حد كبير عن التوسع في استثمارات القطاع الخاص. فقد ازدادت من ٨ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي في المتوسط على مدار الأعوام المالية ٢٠٠١-٢٠٠٤ إلى ١٥ بالمائة عام ٢٠٠٨. وازداد الاستثمار الأجنبي المباشر من ٠,٦ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي في المتوسط على مدار الأعوام المالية ٢٠٠١-٢٠٠٤ إلى ٨,١ بالمائة عام ٢٠٠٨. وقد أدى ذلك إلى زيادة إجمالي الاستثمارات من ١٧,٦ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي في المتوسط على مدار الأعوام المالية ٢٠٠١-٢٠٠٤ إلى ٢٢,٣ بالمائة عام ٢٠٠٨.

المربع رقم ١ - الإصلاحات الاقتصادية الأخيرة خارج نطاق القطاع المالي أطلقت الحكومة برنامجا قويا للإصلاحات الاقتصادية، اعتبارا من عام ٢٠٠٤، وخاصة تلك الإصلاحات التي تدعم الاقتصاد الخاضع للقطاع الخاص.

١- تحرير التجارة. قامت الحكومة المصرية خلال العام المالي ٢٠٠٥ بخفض المتوسط المرجح لمعدل التعريفة من ١٤,٦ بالمائة إلى ٩,١ بالمائة وتخفيض عدد فئات التعريفة إلى ٦ فئات فقط بدلا من ٢٧ فئة وإلغاء رسوم الخدمات غير المتوافقة لاتفاقية الجات وإلغاء رسوم الاستيراد. وتبع ذلك مرحلتان أخرتان لخفض التعريفة (خلال العام المالي ٢٠٠٦ وفي يناير ٢٠٠٧)، بما يؤدي إلى انخفاض المتوسط المرجح لمعدل التعريفة إلى ٦,٩ بالمائة.

٢- الإصلاحات الضريبية. استحدثت الحكومة المصرية قانون جديد للضريبة على الدخل في يوليو ٢٠٠٥. وقد قام هذا القانون بخفض معدلات الضريبة الشخصية وضريبة الشركات بنحو النصف وإلغاء الثغرات التي ينطوي عليها القانون القديم والحد من التهرب الضريبي والتعجيل بعملية إصلاح نظام إدارة الضرائب، وخاصة في المجالات ذات الصلة بالتحصيل والفحص الضريبي. وتضمنت إصلاحات إدارة الضرائب تحديث إجراءات الضرائب والجمارك ودمج مصلحتي ضريبة الدخل والضريبة على

المبيعات ضمن هيئة ضريبية واحدة وتعميم نظام مكاتب لكبار الممولين والممولين المتوسطين.

٣- خفض الدعم على الطاقة. تم خفض الدعم للمرة الأولى عام ٢٠٠٥، وتلى ذلك خفضاً آخرًا بمعدل أكبر عام ٢٠٠٦، مما أدى إلى ارتفاع أسعار العديد من منتجات الطاقة من ٢٥ إلى ٩٠ بالمائة. وقد أعلن وزير التجارة والصناعة مؤخرًا إلغاء دعم الطاقة تدريجياً فيما يتعلق بالمستخدمين الصناعيين على مدار السنوات الثلاثة التالية. ورغم التخطيط لتخصيص ٥ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي، إلا أن دعم الطاقة لا يزال مكلفاً من الناحية المالية ويؤدي إلى حدوث تشوه في الاقتصاد.

٤- تم إعادة تنظيم إدارة النقد والدين من خلال دمج الحسابات الحكومية الرئيسية ضمن حساب خزانة موحد وتسوية الديون الدورية بين الحكومة المركزية وبنك الاستثمار القومي وصناديق التأمين الاجتماعي. وتتضمن خطط إعادة هيكلة نظام المعاشات تأسيس صناديق ضمان اجتماعي إلزامية وطوعية تخضع لجهاز متابعة واحد، بما يوفر نظام ضمان اجتماعي موحد وأكثر شمولاً.

٥- وضعت الحكومة الإطار المؤسسي للشراكات بين القطاعين العام والخاص. وتم تأسيس وحدة متابعة مركزية في يونيو ٢٠٠٦؛ وسوف يتم مناقشة التشريع الشامل للشراكة بين القطاعين العام والخاص قريباً أمام البرلمان. ويجري الاستعداد لتنفيذ العديد من مشروعات الشراكة بين

القطاعين العام والخاص.

٦- سمحت إعادة تنشيط برنامج إدارة الأصول للحكومة ببيع حصصها في عدد من البنوك والشركات. وتضمنت المعاملات الرئيسية الأخيرة بيع الترخيص الثالث لشركات الهاتف المحمول إلى اتحاد شركات تتزعمه شركة اتصالات التي تتخذ من الإمارات العربية المتحدة مقراً لها مقابل ١٦.٧ مليار جنيه مصري (٣ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي). وتمثلت إحدى المعاملات الكبرى الأخرى في بيع ٨٠ بالمائة من بنك الإسكندرية، أصغر البنوك الأربعة المملوكة للدولة إلى مؤسسة سان بولو IMI مقابل مبلغ أكبر من المتوقع يصل إلى ٩,٢ مليار جنيه مصري.

٧- تحسين مناخ العمل. اتخذت الحكومة المصرية العديد من التدابير لتحسين مناخ العمل، مما أدى إلى حصول الدولة على المركز الأول ضمن تقرير القيام بالأعمال لعام ٢٠٠٩. وتضمنت الإجراءات التي تم اتخاذها خفض الحد الأدنى لرأس المال اللازم لإنشاء الشركات وخفض مدة وتكلفة بدء المشروعات وخفض رسوم تسجيل الملكية والحد من البيروقراطية في الحصول على تصاريح البناء. وعلاوة على ذلك، فقد افتتحت مصر مجمعات لتلبية جميع احتياجات التجار في الموانئ المصرية، مما أدى إلى خفض الزمن اللازم للاستيراد بسبعة أيام والزمن اللازم للتصدير بخمسة أيام. وقامت أيضاً بتأسيس مكتب جديد خاص للاستعلام الائتماني ييسر على المقترضين الحصول على القروض.

١٠- جمعت مصر صافي أصول دولية هائل في الفترة من العام المالي ٢٠٠٥ إلى العام المالي ٢٠٠٨ نتيجة لعوامل داخلية وخارجية. ففي إطار العوامل الداخلية، أدى تعويم الجنيه المصري في يناير ٢٠٠٣ وما تلى ذلك من انخفاض قيمته إلى زيادة الصادرات المصرية. وقد تم تيسير التعديل في الأسعار النسبية من خلال الشروع في عملية التعديل المالي. وفي إطار العوامل الخارجية، لعبت شروط تحسين التجارة وتسارع النمو العالمي دورا هاما في زيادة قيمة الصادرات. وقد أدى النمو العالمي المستدام خلال تلك الفترة إلى زيادة حجم الطلب على الخدمات المصرية، وخاصة خدمات السياحة والمواصلات التي يتم توفيرها عن طريق قناة السويس. وقد أدى ارتفاع أسعار البترول والنمو المتزايد في البلدان المجاورة أيضا إلى زيادة تحويلات العمال، بما يؤدي إلى تدفق العملات الأجنبية إلى الداخل.

١١- ومع ذلك، نظرا لارتفاع معدل نمو الواردات مقارنة بالصادرات، فقد ازداد العجز التجاري من متوسط ٩,٣ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي خلال الأعوام المالية ٢٠٠١-٢٠٠٤ إلى ١٤,٤ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي خلال العام المالي ٢٠٠٨. ونتيجة للفائض الكبير في أرصدة الخدمات، فقد حقق الحساب الحالي فائضا متناقصا منذ عام ٢٠٠٤. وبدءا من عام ٢٠٠٥، احتفظت التدفقات الكبرى الواردة من الاستثمار الأجنبي المباشر - والناجمة عن السيولة الإقليمية الوفيرة - بميزان مدفوعات إيجابي شامل، بلغ نحو ٤ بالمائة في المتوسط من الناتج المحلي الإجمالي فيما بين عامي ٢٠٠٥ و٢٠٠٨. وبلغ إجمالي الاحتياطيات الدولية ٣٤,٧

مليار دولار أمريكي بنهاية يونيو ٢٠٠٨، أي ما يعادل نحو ٦,٦ شهور من واردات السلع والخدمات غير المرتبطة بعوامل الإنتاج.

١٢- أدى ارتفاع معدل النمو المسجل حتى عام ٢٠٠٨ إلى زيادة معدل التضخم. وفي ذات الوقت، فقد تعرض الاقتصاد لصدمات العرض، مثل أزمة الغذاء العالمية وارتفاع أسعار الوقود العالمية. وقد أدى التوسع في حجم الطلب المحلي والارتفاع الكبير في النمو النقدي في أعقاب التدفقات الرأسمالية الكبرى الواردة إلى استمرار هذه الضغوط الناجمة عن التضخم أيضا. ونتيجة لذلك، وصلت معدلات التضخم في الأسعار المحلية للغذاء، التي تمثل نحو نصف سلة مؤشر أسعار المستهلكين والمؤشر الإجمالي لأسعار المستهلكين، إلى الضعف اعتبارا من يناير ٢٠٠٨. وبلغت ذروتها في أغسطس ٢٠٠٨ حينما ارتفع المؤشر الإجمالي لأسعار المستهلكين ومعدلات تضخم أسعار الأغذية إلى ٢٥,٦ و ٣٥,٥ بالمائة على التوالي، وهي أعلى معدلاتها منذ ١٩ عاما. ونتيجة لذلك، تم السماح بزيادة سعر الصرف (بنسبة ٣,٤ بالمائة في الفترة من يناير إلى أغسطس ٢٠٠٨) واتسعت تغطية بطاقات الحصص التموينية إلى حد كبير (بنحو ١٥ مليون مصري إضافي) وازدادت الأجور الأساسية بالقطاع العام بنسبة ٣٠% وارتفعت أسعار الفائدة الرسمية بـ ٢٧٥ نقطة أساس فيما بين فبراير وسبتمبر ٢٠٠٨، بما أدى إلى وصول معدلات الإيداع والإقراض على أساس يومي إلى ١١,٥ و ١٣,٥ بالمائة على التوالي. وتمويل الزيادة في الإنفاق العام، أقرت الحكومة حزمة قدرها ١٤ مليار جنيه في مايو ٢٠٠٨

تنص على العديد من الإصلاحات الضريبية. ومع بدء انخفاض الأسعار العالمية للسلع، بدأت معدلات التضخم في مصر في التراجع تدريجيا منذ شهر سبتمبر ٢٠٠٨ لتستقر عند معدل ١٠ بالمائة اعتبارا من مايو ٢٠٠٩.

المربع رقم ٢: سوق التمويل العقاري في مصر والأزمة المالية العالمية

لم يعاني القطاع المالي بمصر حتى وقتنا هذا من أي تأثيرات كبيرة مباشرة للأزمة المالية العالمية. ويعد هذا القطاع منعزلا إلى حد كبير عن أسواق المال العالمية نتيجة للافتقار إلى الاقتراض الأجنبي أو التدفقات الرأسمالية المباشرة في القطاع المصرفي. وقد استمرت البنوك في إقراض بعضها البعض وتظل السيولة مناسبة في القطاع المصرفي. ويحظى القطاع المصرفي بمعدل قروض إلى ودائع منخفض نسبيا (أعلى قليلا من ٥٠ بالمائة) بما سوف يحد من انتشار وتفشي تأثير الصدمة الأصلية؛ ومن ثم، يقضي على إمكانية حدوث أي أزمات عامة. وقد كان ذلك نتيجة سياسات الإقراض المتحفظة التي تم وضعها في أعقاب إعادة هيكلة القطاع المصرفي. ولم يتم الإبلاغ حتى وقتنا هذا عن تغير ملحوظ في القروض المتعثرة أو التأخر في سداد قروض التمويل العقاري.

ومع ذلك، لم يكن القطاع العقاري بمنأى عن التأثير بالأزمة العالمية. فقد كان سوق العقارات المصري أحد الضحايا المبكرين، حيث تباطأت المعاملات وانخفضت أسعار العقارات. ويرى المشاركون في السوق أن حجم الطلب لا

يزال هائلا على العقارات وأن المستثمرين والمشتريين يتراجعون فقط انتظارا لاستقرار الوضع الاقتصادي. وربما ينجم الارتفاع الوهمي في أسعار العقارات مع ارتفاع حجم الطلب عليها. ويذكر أن أسعار العقارات قد انخفض في الإقليم بنسبة ٣٠% على مدار الشهور القليلة الماضية وأن معاملات التمويل العقاري قد تدنت إلى حد كبير منذ شهر سبتمبر ٢٠٠٨. ومن المتوقع أن تتباطئ التدفقات النقدية الهائلة الواردة من الخليج، والتي كانت تركز على سوق العقارات، خلال السنوات القادمة، نظرا لأن آفاق الاستثمار تبدو أكثر تشككا. ومع ذلك، لا تزال الشركات العقارية المحلية تضع خطط تنموية طموحة؛ ومن ثم، يكون التأثير الكلي على نطاق عمليات التنمية الجديدة محدودا.

١٣- رغم ذلك، فقد أدت الأزمة المالية العالمية التي حدثت في أواخر عام ٢٠٠٨ وما تبعها من تراجع اقتصادي شامل إلى تغيير ظروف النمو الخارجية الداعمة التي سادت الفترة من ٢٠٠٥-٢٠٠٨. ولم يتأثر القطاع المصرفي غير المعزز نسبيا تأثيرا كبيرا من جراء الصدمة المالية التي حافظت على الاقتصاد في مأمن بعيدا عن التأثير المباشر للأزمة المالية. ويحظى قطاع النظام المصرفي، الذي يظل يتمتع بالسيولة إلى حد كبير من خلال نسبة قروض إلى ودائع تبلغ ٥٣ بالمائة خلال العام المالي ٢٠٠٨، بتعرض محدود للمؤسسات المالية المضطربة دون التعرض المباشر للمخاطر الناشئة عن الابتكار المالي والمخاطرة غير المحسوبة للمؤسسات المالية في الاقتصاديات المتقدمة. وعلى النقيض من ذلك، فقد عانى قطاع

العقارات من بين قطاعات الاقتصاد من التأثير المباشر لتباطؤ حجم الطلب الخارجي الإجمالي. ففي العام المالي ٢٠٠٩، انخفض معدل النمو الفعلي للناتج المحلي الإجمالي إلى ٤,٧ بالمائة مقابل ٧,٢ بالمائة خلال العام المالي ٢٠٠٨. ونتيجة لذلك ارتفع معدل البطالة من ٨,٤ إلى ٩,٤ بالمائة. وقد تدهور الحساب الجاري أيضا عقب اتساع فجوة العجز التجاري والانخفاض الضئيل في التحويلات المالية: تأثر الاستثمار الأجنبي المباشر، الذي يمثل قطاعا آخر من القطاعات الهامة لتحقيق العملات الأجنبية، تأثرا سلبيا (انخفض بنسبة ٤٤ بالمائة إلى ٣,٦ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي خلال العام المالي ٢٠٠٩). وقد انخفضت الاحتياطيات الدولية الرسمية بنحو ٥ مليار دولار أمريكي عام ٢٠٠٩، لتصل إلى ٣١,٣ مليار دولار أمريكي في يونيو عام ٢٠٠٩. وعلاوة على ذلك، انخفضت ودائع العملات الأجنبية للبنك المركزي بالبنوك التجارية بأكثر من ١٠ مليار دولار أمريكي على مدار نفس الفترة الزمنية. ويؤدي كلا الأمرين إلى تفاقم إجمالي الانخفاض في السيولة الدولية البالغة ١٥ مليار دولار أمريكي. ومع ذلك، لم يكد سعر الصرف يتغير، حيث انخفضت قيمته بأقل من ٥ بالمائة منذ يوليو عام ٢٠٠٨.

١٤- في محاولة لتخفيف الآثار السلبية للأزمة العالمية، أعلنت الحكومة عن حزمة حوافز مالية قدرها ١٥,٥ مليار جنيه مصري (٢,٧ مليار دولار أمريكي و ١,٦ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي) من أجل دعم النمو الاقتصادي خلال العام المالي ٢٠٠٩. وقد تألفت الحزمة من: (١) ١٠,٨

مليار جنيه مصري للإنفاق على الاستثمارات، وخاصة البنية الأساسية و(٢) ٢,٧ مليار جنيه مصري لدعم الصادرات و(٣) ٢ مليار جنيه مصري لخفض التعريفة على السلع الوسيطة والرأسمالية المستوردة وإلغاء ضريبة المبيعات بصورة مؤقتة على السلع الرأسمالية. وبالإضافة إلى ذلك، خططت الحكومة لإجراء استثمارات قدرها ١٥ مليار جنيه مصري من خلال الشراكة بين القطاعين العام والخاص وتوجيهها أيضا نحو مشروعات البنية الأساسية. وتضمنت التدابير الأخرى تجميد أسعار الطاقة المدعومة لمدة عام واحد لدى أصحاب الصناعات القائمة على الطاقة.

١٥- تمكنت الإصلاحات المالية منذ عام ٢٠٠٥ من خفض العجز العام الشامل بالموازنة الحكومية^٤ من ٩,٢ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي خلال العام المالي ٢٠٠٦ إلى ٧,٥ بالمائة خلال العامين الماليين ٢٠٠٧ و٢٠٠٨. وقد استقر العجز المالي الكبير خلال العام المالي ٢٠٠٨ رغم تزايد الإنفاق العام (من ٣٣,٤ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي خلال العام المالي ٢٠٠٧ إلى ٣٤,٦ بالمائة خلال العام المالي ٢٠٠٨) كي يستوعب الزيادة في دعم الغذاء والوقود (من ٧,٤ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي في العام الماضي إلى ٩,٧ بالمائة). ومن ناحية الإيرادات (٢٨ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي)، انخفضت العائدات الضريبية إلى حد قليل خلال العام المالي ٢٠٠٨ (من ١٥,٨ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي إلى

^٤ تقدم الحكومة التعريف المتاح الأكثر شمولاً للقطاع العام في مصر، ويتضمن قطاع الموازنة (الحكومة المركزية و وحدات الإدارة المحلية والهيئات الخدمية) وبنك الاستثمار القومي وصناديق التأمين الاجتماعي.

١٥,٣ بالمائة). ومن المتوقع خلال العام المالي ٢٠٠٩ أن يؤدي الإنفاق الحكومي المتزايد والإيرادات الضائعة^٥، وفقا لما تم إعلانه في إطار حزمة الحوافز المالية، إلى عجز مالي عام بقطاع الموازنة يبلغ ٦,٩ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي، وهو نفس معدل العجز خلال العام المالي ٢٠٠٨.

١٦- رغم انخفاض الدين الأجنبي الإجمالي على مدار سنوات عديدة، حيث وصل إلى ٢٠ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي بنهاية العام المالي ٢٠٠٨ ثم ١٦ بالمائة في مارس ٢٠٠٩^٦، إلا أن صافي الدين المحلي للحكومة قد ازداد بصورة مطردة فيما بين عامي ٢٠٠٢ (٤٤,٦ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي) و٢٠٠٦ (٥٣,٨ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي) ولكنه انخفض إلى ٤٣,٤ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي في مارس ٢٠٠٩^٧. وقد كان لتنفيذ سياسة إدارة الدين العام بصورة أفضل الآثار التالية: (١) مد أجل استحقاق الدين العام القابل للتداول من نحو ١٦٥ يوما عام ٢٠٠٣ إلى عامين للحد من مخاطر إعادة التمويل و(٢) تنشيط تداول سندات الخزانة من خلال مشاركة القطاع العام والمستثمرين الأجانب بصورة أفضل و(٣) خلق منحى عائد سائل للدين المصري المقوم بالجنيه والمصدر بالسوق الدولية و(٤) استحداث أدوات أكثر تطورا بسوق المال.

^٥ أعلنت الحكومة خفض التعريفة وإلغاء ضريبة المبيعات لمدة عام واحد لمساعدة مستوردي المدخلات الصناعية والسلع الرأسمالية. وتقدر تكلفة هذا الإجراء حوالي ١,٧ مليار جنيه مصري.

^٦ هذا الرقم مأخوذ عن البنك المركزي المصري.

^٧ شرعت وزارة المالية في مارس ٢٠٠٦ في نشر سلسلة جديدة أرقام الدين المحلي تختلف عن الأرقام التي نشرها البنك المركزي المصري. وترجع هذه السلسلة السنوية إلى العام المالي ٢٠٠١، بينما ترجع البيانات ربع السنوية إلى الربع الأول من العام المالي ٢٠٠٧.

١٧- نزع سعر الصرف (مقابل الدولار الأمريكي) إلى الارتفاع حتى يونيو ٢٠٠٨ نظرا للتدفقات النقدية الأجنبية الكبيرة؛ وتدخل البنك المركزي المصري في سوق صرف العملات الأجنبية. وبلغت تكاليف التعقيم (التحيد) ما يقرب من ١ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي عام ٢٠٠٧ (صندوق النقد الدولي، ٢٠٠٧)، مما اضطر البنك المركزي المصري إلى السماح بمزيد من المرونة في سعر الصرف، وقد ساعدت تلك السياسة في نجاح برنامج مكافحة التضخم. ومع ذلك، فقد انخفض سعر الصرف بعض الشيء فيما بين سبتمبر ٢٠٠٨ ويوليو ٢٠٠٩ (بنسبة ٥ بالمائة) في حافظة الأوراق المالية والتدفقات الرأسمالية الصادرة أيضا. وتتباين المرونة المحدودة في سعر الصرف مع التعديلات التي طرأت على الأسواق الناشئة الأخرى التي تحظى بقواعد السياسة النقدية العاملة ذات الشفافية، مثل البرازيل والمكسيك، حيث ظلت السيولة الدولية للبنك المركزي ثابتة، رغم قيام سعر الصرف بدور الحاجز للتخفيف من حدة الصدمة الدولية. ومع تقدم مصر نحو مرحلة أكثر نضجا في مجال الإدارة النقدية، فمن المتوقع أن يعكس سعر الصرف التفاعل بين قوى السوق بصورة أفضل. ويعد ذلك هاما للغاية، نظرا لأنه من المتوقع أن تنخفض سيولة الصرف الأجنبي في مصر على المدى المتوسط؛ ومن ثم، سوف يخضع وضع السيولة الدولية للبنك المركزي للضغط. ورغم ملاءمة وضع السيولة الحالية، إلا أن الموارد محدودة والتعديل المستقبلي في وجه الصدمات غير المتوقعة يصبح أكثر

التمويل العقاري

سهولة إذا ما كان سعر الصرف، على غرار أي سعر آخر، يعكس الندرة بصورة أكثر دقة.

الجدول رقم ١: المؤشرات المختارة، العام المالي ٢٠٠٣ إلى العام المالي ٢٠٠٨ وتوقعات البنك الدولي حتى العام المالي ٢٠١٣

مؤشرات مختارة

العام المالي ٢٠٠٣	العام المالي ٢٠١٢	العام المالي ٢٠١١	العام المالي ٢٠١٠	العام المالي ٢٠٠٩	العام المالي ٢٠٠٨	العام المالي ٢٠٠٧	العام المالي ٢٠٠٦	العام المالي ٢٠٠٥	العام المالي ٢٠٠٤	العام المالي ٢٠٠٣	
*	*	*	*	*							
١٦٨٧	١٥١٦	١٣٦٩	١٢٢٠	١١٠٢	٨٩٦	٧٤٥	٦١٨	٥٣٩	٤٨٥	٤١٨	المخرجات الناتج المحلي الإجمالي الاسمي وفقا لأسعار السوق (مليار جنيه)
٥,٥	٥,٥	٥,٥	٤,٥	٤,٧	٧,٢	٧,١	٦,٨	٤,٥	٤,١	٣,٢	معدل النمو السنتوي الفعلي للناتج المحلي الإجمالي
٩١,٤	٢٦٤,٤	٢٤١,١	٢١٧,١	١٩٩,٩	١٦٢,٨	١٣٠,٤	١٠٧,٤	٨٩,٨	٧٨,٨	٨٠,٣	الناتج المحلي الإجمالي الاسمي (مليار)

التمويل العقاري

دولار (أمريكي)											
النقد والأسعار											
النسبة المنوية لمعدل نمو النقد وما يعادله	١٦,٩	١٣,٢	١٣,٦	١٣,٥	١٨,٣	١٥,٧	٨,٩	٧,٥	٧,٤	٧	٦,٩
النسبة المنوية لمعدل التضخم في مؤشر أسعار المستهلكين	٣,٢	٤,٩	١١,٤	٤,٢	١١	١١,٧	١٦,٨	٩,٧	٧,٢	٦,٨	٦,٣
سعر الصرف الاسمي (متوسط الفترة بالجنية المصري مقابل الدولار)	٥,٢٠	٦,١٦	٦	٥,٧٥	٥,٧١	٥,٥٠	٥,٥١	٥,٦٢	٥,٦٨	٥,٧٣	٥,٧٩
النسبة المنوية لمؤشر سعر الصرف الفعالي	٦٧,٥	٥٢,٩	٥٥,١	٥٩,٥	٦٢,١	٦٤	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

التمويل العقاري

(العام المالي - ٢٠٠٠ (٢٠٠١)											
(النسبة المئوية من الناتج المحلي الإجمالي ما لم يتم النص على خلاف ذلك)											القطاع الخارجي
١٨,١	١٧	١٥,٨	١٤	١٣,٥	١٤,٤	١٢,٥	١١,٢	١١,٦	٩,٩	٨,٢	العجز التجاري
١٦,١	١٤,٦	١٤	١٣,٩	١٣,٢	١٨,١	١٦,٩	١٧,٢	١٥,٤	١٣,٣	١٠,٢	صافرات السلع
٣٤,٢	٣١,٥	٢٩,٧	٢٧,٩	٢٦,٦	٣٢,٥	٢٩,٤	٢٨,٣	٢٧	٢٣,٢	١٨,٤	واردات السلع
٠,٥-	١,١-	١,٣-	٢,٤-	٢,٣-	٠,٥	٢,١	٠,٥	٣,٣	٤,٣	٢,٤	رصيد الحساب الجاري (+) (= الفائض)
١٤,٣	١٢,٥	١٢,٤	١٢,٥	١٢	١٤,٧	١٣,٣	١٤,٤	١٥,٧	١٥,٩	١٢,٢	صافرات الخدمات غير المرتبطة بعوامل الإنتاج
٩,٥	٨,٢	٧,٣	٦,٣	٤,٩	٦,٣	٥,٤	٧,٢	٦,٧	٦,٣	٥,٩	واردات الخدمات غير المرتبطة بعوامل الإنتاج
٤,٥	٤	٣,٥	٣,٤	٣,٤	٧,٥	٨,١	٥,٦	٤,٣	٠,٣	٠,٨	صافي

التمويل العقاري

الاستثمار الأجنبي المباشر**											
بالمليار دولار أمريكي	٠,٧	٠,٣	٣,٩	٦	١٠,٥	١٢,١	٦,٨	٧,٣	٨,٥	١٠,٥	١٣
ميزان المدفوعات (= +) الفائض)	٠,٧	٠,٢-	٥	٣	٤,١	٣,٣	١,٨-	١,٨-	١,١-	٠,٦-	٠,١-
بالمليار دولار أمريكي	٠,٥	٠,٢-	٤,٥	٣,٣	٥,٣	٥,٤	٣,٦-	٣,٩-	٢,٦-	١,٥-	٠,٢-
إجمالي الدين الخارجي العام	٤٢,٥	٣٨,٢	٣١,١	٢٧,٦	٢٢,٨	٢٠,١	١٦,٧	١٧	١٦	١٥	١٥
بالمليار دولار أمريكي	٢٩,٤	٢٩,٩	٢٨,٩	٢٩,٦	٢٩,٩	٣٣,٩	٣٠,٩	٣٧,٤	٣٩,٧	لا يوجد	لا يوجد
إجمالي احتياطيات العملات الأجنبية (بالمليار دولار)	١٤,٨	١٤,٨	١٩,٣	٢٢,٩	٢٨,٦	٣٤,٦	٢٩,٤	٢٥,٥	٢٢,٩	٢١,٤	٢١,٢
(خلال شهور واردات G&NFS)	٩,١	٧,٦	٧,٧	٧,٢	٧,٥	٦,٦	٨,١	٦,٥	٥,١	٤,٢	٣,٥
الاستثمار											

التمويل العقاري

والمدخرات											
تكوين رأس المال الإجمالي	١٦,٩	١٦,٩	١٨	١٨,٧	٢٠,٩	٢٢,٣	١٩,١	١٦,٣	١٨,٧	١٩,٦	٧
إجمالي المدخرات القومية	٢٢,٣	٢٤,١	٢٦,٣	٢٧,٥	٢٧,٤	٢٨,١	١٦,٨	١٣,٩	١٧,٣	١٨,٦	٢
الماليات العامة (قطاع الموازنة)											
إجمالي الإيرادات (بما في ذلك المنح)	٢١,٤	٢١	٢٠,٦	٢٤,٥	٢٤,٢	٢٤,٧	٢٦,٤	١٩,١	٢٢	٢٥,١	٩
من بينها الإيرادات الضريبية	١٣,٤	١٣,٨	١٤,١	١٥,٨	١٥,٤	١٥,٣	١٥,٧	١٢,٢	١٤,٦	١٦,٥	٨,٨
المصروفات ***	٣١,٨	٣٠,٤	٣٠,٢	٣٢,٦	٣١,٥	٣١,٥	٣٣,٣	٢٧,٥	٢٩,٢	٣١,٢	٧
من بينها الفائدة على العملة المحلية	٥,٦	٥,٧	٥,٥	٥,٥	٦	٥,٢	٦,٩	٥,٤	٤,٧	٣,٧	٣
الفائدة على العملة الأجنبية	٠,٦	٠,٦	٠,٦	٠,٥	٠,٤	٠,٤	٠,٣	٠,٥	٠,٤	٠,٣	٣
عجز الموازنة	١٠,٤	٩,٥	٩,٦	٨,٢	٧,٣	٦,٩	٦,٩	٨,٤	٧,٢	٦,١	٤,٨

* توقعات فريق عمل البنك الدولي

**** صافي الاستثمار الأجنبي المباشر هو الاستثمار المباشر بالخارج مطروحا منه الاستثمار المباشر في مصر وفقا لما للنشرة الإحصائية الشهرية للبنك المركزي المصري**

***** تتضمن المضروفات الخاصة بقطاع الموازنة صافي حيازة الأصول المالية**

المصدر: العديد من إصدارات النشرة الإحصائية الشهرية للبنك المركزي المصري؛ والعديد من إصدارات النشرة المالية الشهرية لوزارة المالية.
ب- رؤية للاقتصاد الكلي

١٨- لا تزال الحكومة تواجه تحديا يتمثل في إدارة العجز المالي الهائل ورصيد الدين العام الكبير، وخاصة أن المناخ العالمي قد أصبح غير مواتي لمصر. ويدرس هذا الفصل التوقعات الاقتصادية متوسطة الأجل والمخاطر المحتملة الناشئة عن معدل الدين العام لمصر.

١٩- من المتوقع أن ينخفض معدل النمو الفعلي للناتج المحلي الإجمالي تماشيا مع بقية مناطق العالم، وخاصة في الولايات المتحدة وأوروبا، الشريكين التجاريين الرئيسيين لمصر. ويبلغ معدل النمو في الناتج المحلي الإجمالي خلال العام المالي ٢٠٠٩ نحو ٤,٧ بالمائة؛ ومن المتوقع أن ينخفض بصورة ضئيلة خلال العام المالي ٢٠١٠. وبافتراض أن الاقتصاد العالمي سوف يبدأ في الانتعاش خلال عام ٢٠١٠، فمن المتوقع أن يستقر معدل النمو المصري عند نحو ٥,٥ بالمائة خلال العام المالي ٢٠١١، بما

يقارب معدل النمو المحتمل لها - افتراض خط الأساس لممارسة استدامة الدين.

٢٠- رغم الاتجاه التنازلي في معدل التضخم منذ شهر سبتمبر ٢٠٠٨، إلا أن معدل التضخم في مصر قد ظل خلال الجزء الأكبر من العام المالي ٢٠٠٩ عند مستوى يتجاوز ١٠ بالمائة، بمتوسط بلغ ١٦,٧ بالمائة (أعلى من متوسط العام الماضي البالغ ١١,٧ بالمائة). ونتوقع على المدى المتوسط أن ينخفض معدل التضخم تدريجيا إلى نحو ٨ بالمائة بنهاية فترة التوقعات. ويعتمد ذلك على افتراض أن أسعار السلع العالمية سوف تستمر في الانخفاض وأن الضغوط على حجم الطلب المحلي سوف تهدأ في أعقاب تباطؤ معدل النمو. وقد قامت الحكومة أيضا بتجميد خطتها لخفض دعم الطاقة، والتي إذا ما تم استئنافها، فلن تؤدي إلى ارتفاع أسعار الوقود فحسب، بل إلى ممارسة الضغوط على جميع الأسعار الأخرى.

٢١- نظرا للتباطؤ المتوقع في معدل النمو وخطة الاستقرار المالي، لن تتمكن الحكومة من الوفاء بهدفها المتمثل في خفض العجز المالي بنسبة ١ بالمائة سنويا من الناتج المحلي الإجمالي على المدى القريب. وفي الواقع، لا بد أن يساعد انخفاض أسعار السلع الدولية (وخاصة أسعار الأغذية والوقود) على الحد من الإنفاق على الدعم. ورغم عدم حدوث ذلك خلال العام المالي ٢٠٠٩، حيث ظل الدعم دون تغيير عند معدل ٩ بالمائة تقريبا من الناتج المحلي الإجمالي، فقد خصصت موازنة العام المالي ٢٠١٠ نسبة ٥ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي لهذا البند. وتفترض عمليات محاكاة

الدين العام أن العجز الرئيسي الذي يواجه الحكومة، والبالغ ٩, ٢ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي في الوقت الحالي، سوف يبدأ في الانخفاض خلال العام المالي ٢٠١٠ بحيث يصل تدريجياً إلى تحقيق فائض أولي قدره ٢ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي بحلول عام ٢٠١٦، وفقاً للخطة المالية للحكومة.^٨

٢٢- ينبغي أن يؤدي التباطؤ في أسواق الصادرات المصرية إلى الحد من معدل نمو كل من الصادرات والواردات. ومع ذلك، فمن المتوقع أن تنخفض صادرات السلع كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي، بينما تزداد الواردات بصورة هامشية، بما يؤدي إلى زيادة ضئيلة في عجز الميزان التجاري. وسوف يعاني ميزان الخدمات من بعض العجز أيضاً حيث تتعرض إيرادات السياحة وقناة السويس للصدمات. ونتيجة لذلك، فمن المتوقع أن يظل الحساب الجاري، الذي أصيب بعجز بلغ ٣, ٢ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي خلال العام المالي ٢٠٠٩، يعاني من ذلك العجز، رغم انخفاضه تدريجياً على مدار فترة التوقعات. وينخفض صافي الاحتياطيات الدولية، بالتالي، فيما يتعلق بكل من الحجم وشهور واردات السلع والخدمات غير المرتبطة بعوامل الإنتاج، ولكنه يظل قادراً تماماً على تغطية أي استنزاف

^٨ تستهدف خطة الحكومة الرصيد المالي الإجمالي؛ ويمثل الهدف المعلن عجزاً يبلغ ٣ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي الذي سوف يتم تحقيقه عام ٢٠١٤، بعد أن كان ٨, ٢ بالمائة خلال العام المالي الحالي وفقاً للتوقعات. ويتمشى العجز المالي الكلي البالغ ٣ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي مع الفائض الأولي البالغ ٢ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي بحكم المسار المتوقع لمدفوعات الفائدة.

محتمل قصير الأجل للعملاء الأجنبية. ومن المتوقع أن ينخفض معدل الدين الأجنبي من حيث الحجم وكحصة من الناتج المحلي الإجمالي.

٢٣- وبصفة عامة، فقد ساهمت سياسات الإصلاح التي تم إقرارها على مدار السنوات الخمسة الماضية في تحسين الهيكل الاقتصادي، من خلال دعم المخرجات المتنوعة؛ وينبغي أن تساعد تلك السياسات مصر على استيعاب صدمة حجم الطلب الخارجي. ويوضح الجدول رقم ٢ مؤشرات الضعف. ويعد الانخفاض الحالي في نسبة إجمالي الدين الحكومي الخارجي إلى الناتج المحلي الإجمالي مثيرا للإعجاب، حيث انخفضت من ٤٢,٥ بالمائة خلال العام المالي ٢٠٠٣ إلى ٢٠,١ بالمائة خلال العام المالي ٢٠٠٨؛ ومن المتوقع أن ينخفض بصورة أكبر إلى ١٥ بالمائة بنهاية عام ٢٠١٢. وتتبع نسبة الدين المحلي إلى الناتج المحلي الإجمالي نمطا مماثلا أيضا.

ت- استدامة الدين

٢٤- خلال الأعوام القليلة الماضية، انخفضت نسبة الدين العام إلى الناتج المحلي الإجمالي انخفاضا كبيرا نتيجة لارتفاع معدلات نمو الناتج المحلي الإجمالي بما يفوق سعر الفائدة الفعلي. وبالمثل، ارتفع سعر صرف العملات الأجنبية الفعلي منذ عام ٢٠٠٥. ووفقا لتوقعاتنا، تظل الرؤية الاستشرافية للدين في مصر قوية في ظل العديد من الاختبارات الملزمة. وعلى غرار توقعات صندوق النقد الدولي، توضح ممارسة البنك الدولي انخفاضا هائلا في نسبة الدين إلى الناتج المحلي الإجمالي، رغم أننا نتوقع معدل انخفاض

أبطئ خلال المستقبل القريب نتيجة للعوامل التالية: (١) الانخفاض المتوقع في معدل النمو إلى نسبة ٥,٤ بالمائة خلال العامين القادمين، بما يؤدي إلى توقع بدء انتعاش الاقتصاد الأمريكي عام ٢٠١٠ و(٢) انخفاض ضئيل في قيمة العملة خلال العامين القادمين، نتيجة انخفاض حجم التدفقات الرأسمالية الواردة وتدني حجم الطلب على الصادرات المصرية و(٣) انخفاض معدل التضخم الذي يحد من الموارد الضريبية للتضخم على المدى القصير و(٤) ارتفاع التكلفة الدولية لإعادة تمويل الدين، وفقا لحساب فرق أسعار الفائدة على السندات السيادية. ومن المتوقع أن يستمر التحسن في مؤشرات الدين في أعقاب عام ٢٠١٠، حينما يستقر معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي عند مستوى أعلى. ووفقا لما يتضح من خلال الشكل رقم ١ بموجب سيناريو خط الأساس، ينخفض صافي الدين العام الكلي إلى نحو ٥٠ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي بحلول العام المالي ٢٠١٤. ويتم تلخيص افتراضات سيناريو خط الأساس بالجدول رقم ٣.^٩

٢٥- يتمثل المحرك الرئيسي لهذه النتيجة في معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي، الذي نفترض استقراره عند معدل ٥,٥ بالمائة عقب انخفاضه لفترة وجيزة أدنى هذه المعدلات خلال عامي ٢٠٠٩ و ٢٠١٠. ويفترض أن تكون أسعار الفائدة الفعلية إيجابية إلى حد ما على مدار فترة التوقعات بالكامل؛ ويفترض أيضا أن ينخفض العجز الأولي تدريجيا ويصل إلى معدل

^٩ يتناول التحليل جميع المتغيرات القطاعية. ويجري حاليا التمديد من أجل إجراء التحليل من خلال متغيرات عشوائية.

التمويل العقاري

الفائض بما يتوافق مع الهدف الذي تحدده الحكومة خلال عام ٢٠١٦ فقط. ويعد هذا المتغير خاص بالسياسة ويمكن تعديله اعتمادا على الإطار المالي متوسط الأجل. وفيما يتعلق بالسيناريوهات الأخرى المنصوص عليها أدناه، يتم محاكاة أداة السياسة هذه باستخدام قيم مختلفة يكون لها تأثير مناظر على مستوى الدين.

الجدول رقم ٢: مؤشرات الضعف

مؤشرات الضعف

العام المال ي ٢٠٠ ٣	العام المال ي ٢٠٠ ٤	العام المال ي ٢٠٠ ٥	العام المال ي ٢٠٠ ٦	العام المال ي ٢٠٠ ٧	العام المال ي ٢٠٠ ٨	العام المال ي ٢٠٠ ٩	العام المال ي ٢٠١ ٠	العام المال ي ٢٠١ ١	العام المال ي ٢٠١ ٢	العام المال ي ٢٠١ ٣
(نسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي)										
العجز الأولي للحكومة	٣,٣	٢,٦	٢,٩	٣,٥	٢,٤	٣	٢,٩	٢,٥	١	١
فائض الحساب الجاري	٢,٤	٤,٣	٣,٣	٠,٥	٢,١	٠,٥	٢,٣	٢,٤	١,٣	١,١
صافي الاستثمار الأجنبي المباشر	٠,٩	٠,٥	٤,٤	٥,٧	٨,٥	٨,١	٣,٤	٣,٥	٣	٤
إجمالي	٤٢,	٣٨,	٣١	٢٧,	٢٢,	٢٠,	١٦,	١٧	١٦	١٥

التمويل المقاري

الدين الحكومي الخارجي	٥	١	٥	٨	١	٧				
	(نسبة مئوية من صادرات السلع والخدمات)									
إجمالي الدين الخارجي	١٥٧,٦	١٢٧,٥	١٠٠,٣	٨٢,٤	٧٠,٤	٥٩,٩				
خدمة الدين الخارجي	١٥,٣	١٠,٨	٩,٤	٨,٥	٦,٩	٥,١				
النسبة المئوية للدين الخارجي قصير الأجل/ إجمالي الاحتياطيات	١٢,٦	١٣,٣	٩,٦	٧,١	٥,١	٧,٣				
فروق عائدات الاقتراض على السندات السيادية	١٦٠	١١٨	٦٤	٨٦	١٤٤					

التمويل العقاري

											(بالمليار جنيه)
											تصنيفات الدين على السندات السيادية: ستاندرد أند بورز
					BB +	BB +	BB +	BB +	BB +	BB +	العملة الأجنبية طويلة الأجل
					B	B	B	B	B	B	العملة الأجنبية قصيرة الأجل
					BB B-	BB B-	BB B-	BB B-	BB B-	BB B-	العملة المحلية طويلة الأجل
					A-3	A-3	A-3	A-3	A-3	A-3	العملية المحلية قصيرة الأجل
											تصنيفات الدين على السندات

التمويل المقاري

السيادية:	موديز										
العملة الأجنبية	Ba1	Ba1	Ba1	Ba1	Ba1						
العملة المحلية	Baa	Baa	Baa	Baa	Baa						
	١	١	١	١	١						

* التوقعات

المصدر: العديد من إصدارات النشرة الإحصائية الشهرية للبنك المركزي المصري؛ والعديد من إصدارات النشرة المالية الشهرية لوزارة المالية.

الجدول رقم ٣: الافتراضات الرئيسية لتحليل استدامة الدين ٢٠٠٩-٢٠١٤، حالة خط الأساس

٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٧	
%٥,٥	%٥,٥	%٥,٥	%٥,٥	%٤,٥	%٤,٧	%٧,٢	%٧,١	النمو الفعلي في الناتج المحلي الإجمالي
%١,٥	%١,٥	%١,٥	%١,٥	%١	%١-	%٦,١-	%٤,٥-	سعر الفائدة الفعلي
%١-	%١-	%١-	%١-	- %٢,٥	%٢,٩-	%٣,٣-	%٣,٢-	الرصيد الأولي
%٦,٣	%٦,٥	%٦,٨	%٧	%٩	%١٥	%١٦,١	%١٢,٣	التضخم
٦,١٥	٦	٥,٩٣	٥,٧٧	٥,٦	٥,٦	٥,٥	٥,٧	سعر الصرف (جنيه مصري/ دولار أمريكي)
١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٥٠	٢٥٠			فروق أسعار الفائدة على

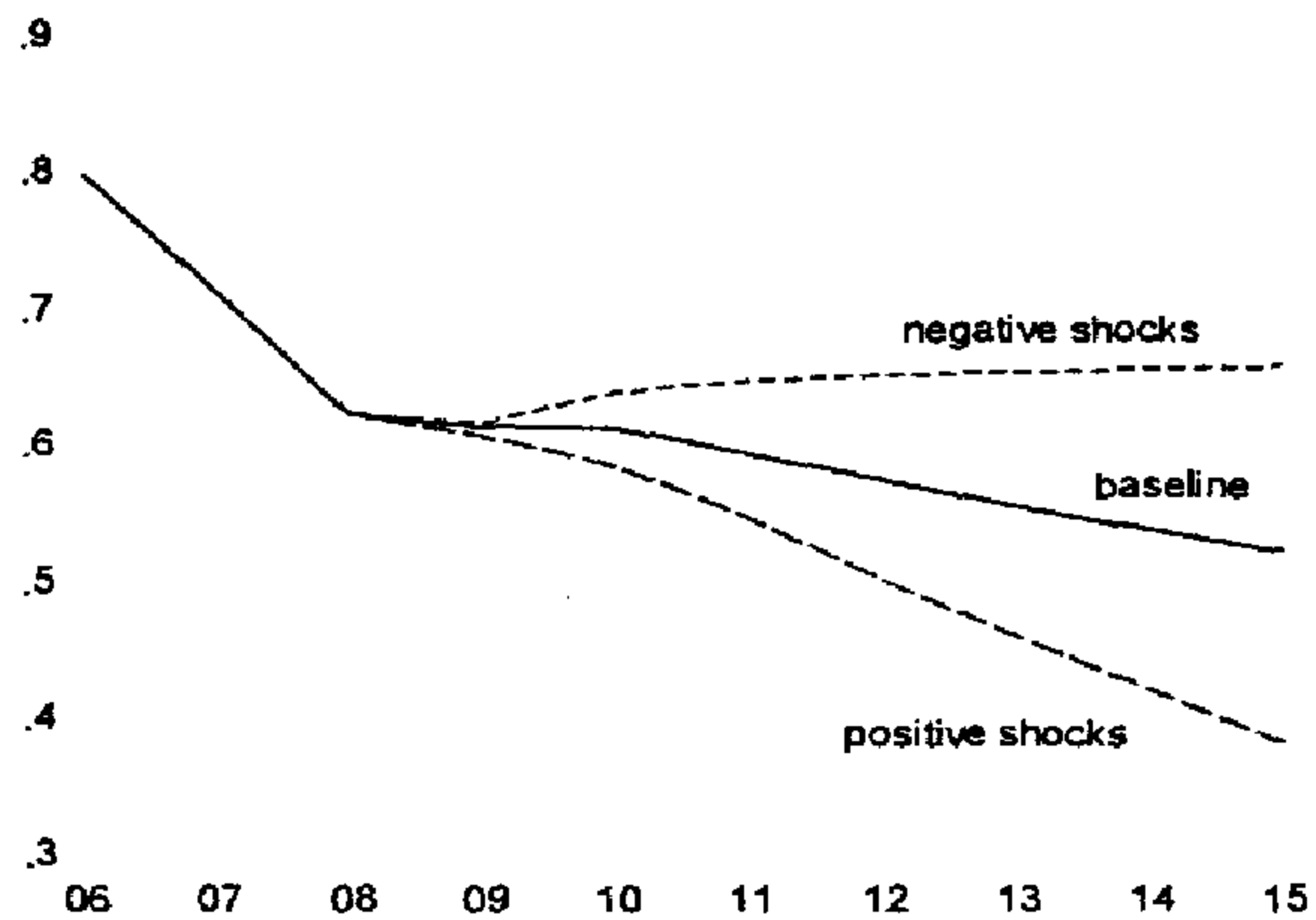
التمويل المقاري

السندات	السيادية (نقاط الأساس)						
نسبة الدين إلى الناتج المحلي الإجمالي	٧١,٤%	٦٢,٣%	٦٠,٥%	٦٠%	٥٨,٥%	٥٦,٦%	٥٣,٧%
							٥٠%

المصدر: حسابات فريق عمل البنك الدولي والملحق رقم ٥.

٢٦- بالإضافة إلى حالة خط الأساس، التي يرجعها الفريق إلى ارتفاع احتمالية الحدوث (٦٠-٧٠ بالمائة)، فقد أدرجنا حالتين متطرفتين لدراسة حساسية مسار الدين المتوقع مقابل المعدلات البديلة للنمو والإهلاك والتضخم والفائدة. وتعتبر ديناميكيات الدين في مصر عرضة لمجموعة من الصدمات السلبية، وفقا لما هو موضح في "سيناريو الصدمات السلبية" بالشكل رقم ١. ومن ناحية أخرى، يتضمن "سيناريو الصدمات الإيجابية"، الأقل احتمالا (إمكانية حدوث تبلغ ٥-١٠ بالمائة) الظروف المواتية قبل وقوع الأزمة العالمية. وبينما ترتفع نسبة الدين إلى الناتج المحلي الإجمالي في الحالة الأولى، إلا أنها تنخفض بسرعة في الحالة الثانية. وسوف نرى أن الافتراضات ليست مختلفة بصورة جذرية في كل من الحالتين.

الشكل رقم ١ : نسبة الدين إلى الناتج المحلي الإجمالي، الفعلية والمتوقعة



المصدر: حسابات فريق عمل البنك الدولي والملحق رقم ٥.

٢٧- يفترض سيناريو الصدمات السلبية استقرار معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي فيما بين ٣-٤ بالمائة، وهو ما لا يختلف إلى حد كبير عن نسبة ٥,٥ بالمائة التي تفترضها حالة خط الأساس، ولكنها تؤدي مع الافتراضات الأخرى إلى خلق مسار مختلف تماماً للدين. وفيما يتعلق بالتضخم، يفترض سيناريو الصدمات السلبية ارتفاع معدل التضخم بنسبة ثلاث أو أربع نقاط بالمائة على مدار فترة المحاكاة. ومن ثم، تصبح أسعار الفائدة أعلى. ويستقر العجز الأولي عند ٣ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي (بدلاً من الانخفاض التدريجي في حالة خط الأساس) بما يعكس تدهور مناخ صنع السياسة. وينعكس ذلك على ارتفاع فروق أسعار الفائدة على السندات السيادية. وفي ظل هذه الظروف المجتمعة، يزداد صافي نسبة الدين العام إلى الناتج المحلي الإجمالي إلى ٦٥ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي بحلول عام ٢٠١٥.

وفي ظل ظروف معدل النمو وأسعار العملات والفائدة السلبية الدائمة، يتطلب استقرار نسبة الدين إلى الناتج المحلي الإجمالي في المتوسط فائضا أوليا يصل إلى نحو ٥.٠ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي خلال الفترة بالكامل.

٢٨- يعد سيناريو الصدمات الإيجابية ممثلا للغاية لحالة خط الأساس من المقال الرابع بمجلة صندوق النقد الدولي الصادرة في ديسمبر ٢٠٠٨؛ ويعكس الوضع المصري في مرحلة ما قبل الأزمة. وتتمثل ملامحه الرئيسية في ارتفاع معدل النمو (بحيث يستقر عند نحو ٦,٥ بالمائة) وانخفاض أسعار الفائدة الفعلية (صفر أو سلبى). ورغم أن هذه الافتراضات تضاهي الواقع المصري خلال السنوات القليلة الماضية، فمن غير المحتمل أن تظل هذه العوامل دون تغيير في المستقبل. وعلى سبيل المثال، مع تطور القطاع المالي وزيادة الإنتاجية الفعلية، يصعب التنبؤ بصورة دائمة بأسعار الفائدة السلبية الفعلية أو ما يقرب من الصفر. وبالمثل، من غير المعروف ما إذا كانت مصر تستطيع الاحتفاظ بمعدلات النمو البالغة ٦,٥ بالمائة أو أكثر دون ممارسة ضغوط إضافية على معدل التضخم.

٢٩- وبايجاز، تعد حالة خط الأساس بمثابة أكثر التوقعات واقعية لنسبة الدين إلى الناتج المحلي الإجمالي؛ وتوضح الحالة انخفاضاً مستمرا بعد انقطاع موجز متوقع خلال عامي ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ نتيجة للأزمة المالية العالمية. ومن ثم، لا يلاحظ فريق عمل البنك الدولي أي مخاطر رئيسية تنشأ عن معدل الدين العام على المدى المتوسط. ومع ذلك، سوف يؤدي انخفاض

معدل النمو وضغوط الإهلاك وانخفاض الموارد الضريبية للتضخم على المدى القصير إلى ممارسة الضغوط على نسبة الدين إلى الناتج المحلي الإجمالي. وتكشف حزمة الحوافز المالية الحصيفة أن الهيئات تعي جيدا المخاطر التي تنطوي عليها التغيرات المستمرة في الوضع المالي.

٣- برنامج إصلاح التمويل العقاري في مصر

أ- دراسة عامة لسوق التمويل العقاري قبل تنفيذ عمليات الإصلاح

٣٠- تخضع إمكانية حصول معظم الأسر المصرية على ملكية المنزل والمسكن المناسب لقيود نظام التمويل السكني المتخلف. وقد قدم القطاع المصرفي على مدار العقد الماضي تمويل إسكاني رسمي إلى الأسر، رغم قيام عدد قليل من البنوك التجارية - التابعة لكل من القطاعين العام والخاص - بتوفير عدد محدود من القروض إلى مشتري المنازل، كجزء من أنشطة تجارة التجزئة أو عملية إقراض شركات الإسكان والتنمية، من خلال استخدام ضمانات أخرى بخلاف ضمانات التمويل العقاري. وقد قدمت بعض شركات الإسكان والتنمية تمويل أجل بموجب عقود بيع بالتقسيط الأجل، ولكنها لم توفر الظروف الآمنة أو المواتية للمقترضين؛ ولم تتحسن القدرة على شراء المنازل نظرا لأن آجال استحقاق الدين كانت قصيرة.

٣١- كان بعض الأفراد فقط ممن يقومون بشراء المنازل في مصر - حتى سنوات قليلة مضت - يستطيعون الحصول على التمويل؛ ولم يكن ذلك في صورة قروض تمويل عقاري. وكان أكثر أنظمة التمويل شيوعا يتمثل في نظام الأقساط المؤجلة، التي تبيع من خلالها شركة الإسكان والتنمية منزلا

وتحصل على دفعة مقدمة تتراوح بين ١٠ إلى ٢٥ بالمائة من سعر الشراء، تليها أقساط على مدار فترة زمنية تتراوح بين أربع إلى ثماني سنوات. ويتم نقل الملكية بصورة رسمية عند سداد القسط الأخير. وبمقتضى هذا النظام، يسدد المشتري سعر فائدة وأقساط أعلى كثيرا مما كان يمكن أن يسدده في حالة الحصول على قرض على العقار. ويؤدي هذا النظام أيضا إلى تقييد الأموال الخاصة بشركات الإسكان والتنمية، التي تفضل الاستثمار في المشروعات الجديدة ويمكن أن تخضع لقيود الدورة السلبية للأسواق العقارية. وبصفة عامة، يمنع النظام العديدين من دخول سوق الإسكان ويحتل الترتيب التالي في الأفضلية بعد أسواق التمويل العقاري السكني الحقيقية.

٣٢- قبيل الإصلاحات الأخيرة، تعرضت التطورات في سوق التمويل العقاري وإمكانية الحصول على قروض التمويل العقاري في مصر لعقبات مثل الافتقار إلى إطار قانوني ورقابي ومؤسسي موثي، بالإضافة إلى العديد من العقبات الأخرى، بما في ذلك: (١) الافتقار إلى إمكانية الحصول على تمويل طويل الأجل و(٢) إجراءات تسجيل الملكية المضنية و(٣) الإجراءات غير الملائمة للتنفيذ على الضمانات والتنفيذ على العقار.

٣٣- **الافتقار إلى التمويل طويل الأجل.** يعد الافتقار إلى التمويل طويل الأجل المتاح لجهات الإقراض الرئيسية بمثابة إحدى العقبات الرئيسية التي تحول دون تدفق الأموال الخاصة إلى قطاع الإسكان. وحتى تستطيع الأسر تحمل تكاليف السكن، ينبغي التوسع في عملية السداد على مدار عدد من

السنوات. وتعتبر معظم جهات إقراض التمويل العقاري بنوكا تجارية تعتمد بصفة رئيسية على الودائع الوفيرة قصيرة الأجل من أجل عملية التمويل؛ ومن ثم، لا ترغب في تقديم قروض طويلة الأجل (أكثر من خمس سنوات) للمساكن نظرا لمخاطر السيولة وأسعار الفائدة التي ينطوي عليها تمويل مثل هذه القروض ذات الودائع قصيرة الأجل. ولا تحظى معظم جهات الإقراض الرئيسية بالقدرة السوقية الكافية لجمع التمويل طويل الأجل في سوق المال بشروط مالية جذابة.

٣٤- إجراءات تسجيل الملكية المضنية. يواجه التمويل العقاري عقبات سوء تسجيل الملكية. وقد كان تسجيل الملكية يتم في الماضي بصورة محدودة؛ ويرجع ذلك بصفة رئيسية إلى عملية التسجيل باهظة التكلفة ومضنية الوقت. وقد أدى ذلك إلى نشأة قطاع كبير من المساكن غير الرسمية وإلى تباطؤ النمو الاقتصادي وضعف سبل الحماية الاجتماعية وانخفاض تحصيل الإيرادات المالية. وباستثناء تطبيقات قروض التمويل العقاري، لا يعد تسجيل الملكية إلزاميا في مصر لإتمام المعاملة العقارية القانونية. ففي السنوات الأخيرة، تم خفض تكلفة التسجيل الشخصي أو العيني ولم تعد ترتبط بقيمة العقار، بل أصبحت بمثابة رسم ثابت بحد أقصى ٢٠٠٠ جنيه مصري. وبالإضافة إلى ذلك، فقد تم إبرام اتفاقية خاصة بين وزارة الدولة للتنمية الإدارية ووزارة الاستثمار لتعجيل بعملية تسجيل المساكن الجديدة في المناطق ذات الأولوية الخاضعة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. ومع ذلك، لا يزال تسجيل الوحدات القائمة في المناطق الحضرية الأقدم يستهلك

الكثير من الوقت، وخاصة في الإسكان متعدد الأسر. ويتم تسوية عملية تسجيل مجموعة كبيرة من المساكن غير الرسمية المشيدة على الأراضي الزراعية من خلال الموافقة على المعايير الحالية لبناء وتخطيط المنطقة، والتي يتم تيسيرها بموجب قانون البناء الجديد رقم ١١٩ لعام ٢٠٠٨. وحينذاك فقط، يمكن تسجيل الوحدات الفردية.

٣٥- الإجراءات غير الملائمة للتنفيذ على الضمانات والتنفيذ على العقار. كانت إعادة حيازة العقار (وخاصة من خلال الطرد) في حالة تعثر المقرضين في السداد تحديا صعبا، إن لم يكن مستحيلا، يؤدي إلى إلغاء أثر أي ضمانات أكثر قوة من خلال معدلات الائتمان السارية (الإقراض غير المضمون). وقد تم مواجهة هذه المشكلة من خلال إقرار قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لعام ٢٠٠١، والذي يمثل تطورا هائلا مقارنة بالممارسات السابقة. وظلت فاعلية التطبيق دون اختبار حتى أوائل عام ٢٠٠٨، حينما ترددت جهات الإقراض حتى أصبحت على يقين من إمكانية استرداد الضمان من خلال النظام القضائي. ومن ثم، فقد كان إصدار الأحكام في القضايا الأولى وفقا لقواعد واضحة ودقيقة ضروريا للغاية، وذلك إلى جانب الجهود التدريبية والتفسيرية الأخرى التي تبذلها وزارة العدل مع مكاتب تسجيل الملكية.

ب- التطورات الأخيرة في سوق التمويل العقاري

٣٦- استحدثت الحكومة عددا من الإصلاحات لدعم التمويل العقاري والسكني، يتمثل أهمها في إقرار قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لعام ٢٠٠١ الذي مهد الطريق أمام التمويل العقاري وأمام تأسيس هيئة التمويل العقاري وصندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري وتأسيس شركات التمويل العقاري المتخصصة. وعلاوة على ذلك، تم تحديث نظام التنفيذ على العقارات وتحسين نظام التسجيل العقاري وخفض رسوم التسجيل وتشغيل مكتب الاستعلام الائتماني الخاص (المربع رقم ٣). وفي يوليو عام ٢٠٠٩، تم إقرار القانون رقم ١٠ لعام ٢٠٠٩ لتأسيس الهيئة العامة للرقابة المالية، التي تولت مهام هيئة التمويل العقاري.

٣٧- تم تشكيل صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري بصورة جزئية لتوزيع الدعم على الفئات المؤهلة ذات الدخل الأقل بالمجتمع. وبموجب القانون، يتعين على الصندوق توفير الأمان الاجتماعي المؤقت للمقترضين الذين يعانون من سلبات الحياة، مثل فقدان الوظائف التي تؤدي إلى التعثر في عملية السداد. ويتولى الصندوق سداد ما يصل إلى ثلاثة أقساط شهرية نيابة عن المقترضين في أوقات المصاعب الاجتماعية الواضحة؛ ويتم تغطية تكاليف هذا البرنامج من خلال الرسوم المفروضة على قروض التمويل العقاري. ومع ذلك، يعد ذلك غير كافٍ لضمان إحداث تأثير إيجابي. وقد تأسست هيئة التمويل العقاري لتكون بمثابة مؤسسة رقابية جديدة

للأنشطة العقارية عام ٢٠٠١. وفي يوليو عام ٢٠٠٩، تم دمج مهامها ضمن مهام الهيئة المصرية للرقابة المالية.

المربع رقم ٣: تطوير نظام التمويل العقاري في مصر

تمثل أحد الأهداف الرئيسية لبرنامج إصلاح القطاع المالي في مصر في خلق سوق إقراض عقاري نشط. وقد تم تنفيذ عدد من الإصلاحات لتحقيق ذلك. وتتضمن الركائز الأساسية لتمويل المساكن التي تم تحديدها ما يلي:

- إصدار قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لعام ٢٠٠١ - أساس جميع الإصلاحات، وقد أقر القانون إقامة مؤسسات لتنظيم قطاع التمويل العقاري وتأسيس صندوق الضمان والدعم ووضع القواعد الخاصة بأنواع منتجات القروض التي يمكن أن توفرها البنوك وشركات التمويل العقاري للمقترضين.
- تأسيس هيئة التمويل العقاري، التي تم دمج وظائفها ومهامها ضمن الهيئة المصرية للرقابة المالية في يوليو عام ٢٠٠٩ - وهي خطوة رئيسية في طريق خلق مناخ رقابي آمن وقوي لحماية مصالح جهات الإقراض والمستهلكين. وقد تم التأكيد على أهمية التنظيم الفعال خلال الأزمة الحالية.
- تأسيس شركة لضخ سيولة للتمويل العقاري - الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري - التي تدعم إمكانية الحصول على التمويل طويل الأجل من أجل توفير الإقراض طويل الأجل.

- تطبيق إجراء التنفيذ على العقار - تعد القدرة على فرض الضمان ضرورية للجهات المقرضة إذا ما كانت لتمنح القيمة للضمان ضمن قرض مضمون. وقد خضعت الحالات الأولى للتنفيذ على العقار للإجراءات القضائية ام ٢٠٠٨، بما

يوجد أسبقية توفر الراحة للمقرضين العقاريين.

• إعادة تنظيم تسجيل الملكية – تم تحسين ذلك الإجراء إلى حد كبير من خلال برنامج رسم الخرائط وتحديد حقوق الملكية على مستوى الدولة. وعلاوة على ذلك، فقد تم خفض المدة الزمنية والرسوم اللازمة لتسجيل التمويل العقاري.

• حماية المستهلك والتوعية المالية – تتولى الهيئة المصرية للرقابة المالية إدارة الحد الأدنى لمتطلبات التنفيذ على العقار فيما يتعلق ببيانات القرض وبرامج توعية المستهلك. ويهدف ذلك إلى توعية المستهلك المصري بمنتج مالي جديد وضمان درايته بشروط وأحكام المنتج عند الحصول على قرض.

• تأسيس مكتب استعلام انتمائي خاص – لتوفير معلومات دقيقة في الوقت المناسب حول الجدارة الائتمانية، بما يؤدي إلى تحسين عملية ضمان الاكتتاب والحد من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها الجهات المقرضة.

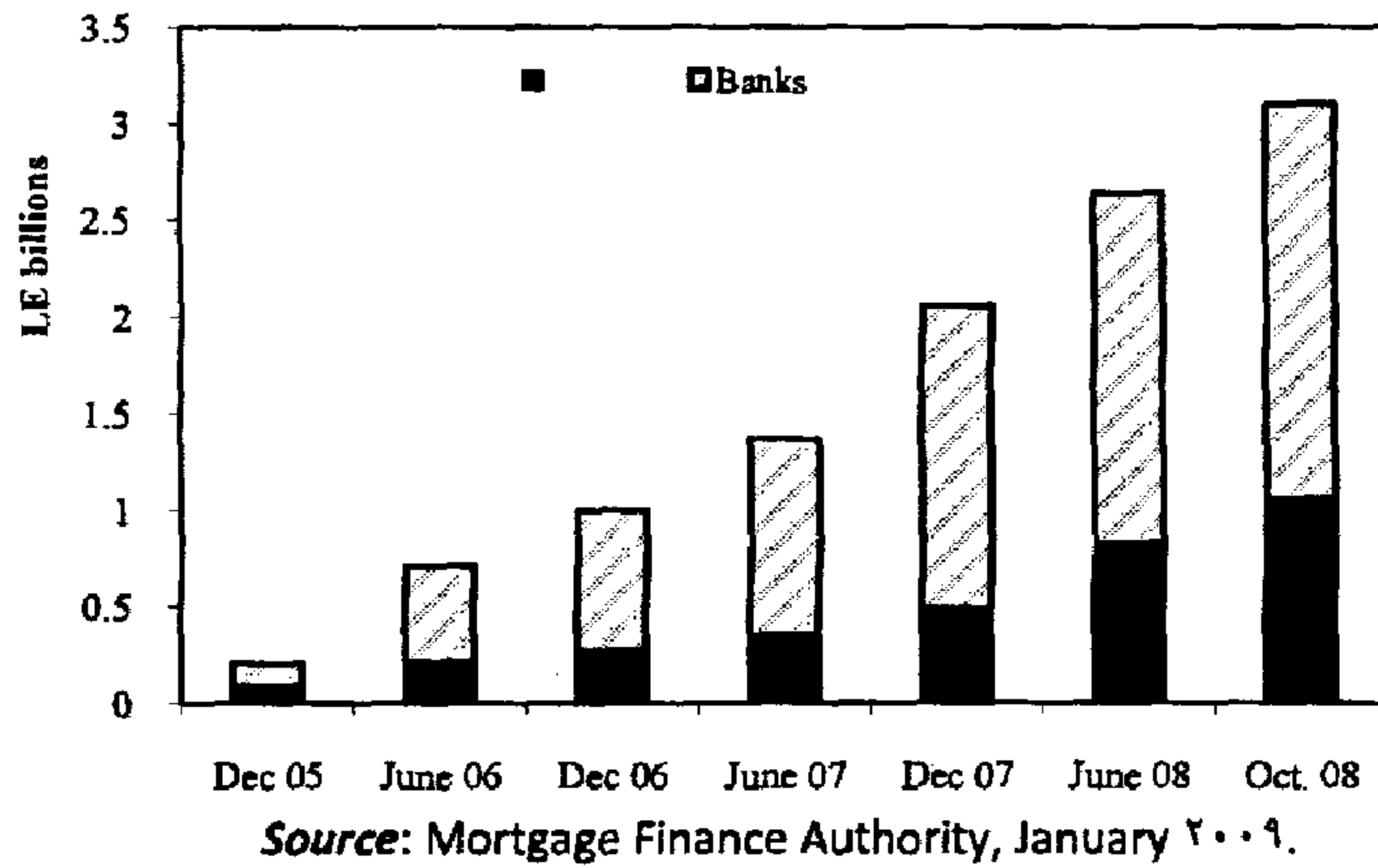
ساعدت الركائز الأساسية المذكورة أعلاه مصر على تطوير قطاع التمويل العقاري الخاص بها تدريجياً وجذب رأس المال الأجنبي إلى القطاع ونمو قروض التمويل العقاري بصورة ثابتة من حيث العدد والانتشار الجغرافي في أنحاء الدولة.

٣٨- تمثل أحد التطورات الأخيرة في تأسيس الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري في يونيو ٢٠٠٦ من خلال دعم البنك الدولي، الذي ساعد مقرضي التمويل العقاري المؤهلين على الوصول إلى إعادة التمويل الآجل لقروض التمويل العقاري الخاصة بهم وتحسين إدارة المخاطر المالية ذات الصلة بقروض التمويل العقاري طويلة الأجل (المربع رقم ٤). وقد بدأت

الشركة عمليات إعادة التمويل في أغسطس ٢٠٠٨. وقد تمكنت الجهات المقرضة المشاركة من زيادة عمليات الإقراض السكني وتحسين قدراتها الائتمانية من خلال إطالة آجال استحقاق قروض التمويل العقاري. وسوف تعتمد الشركة المصرية لإعادة التمويل في الأغلب على إصدار سندات وأوراق مالية أخرى في سوق المال.^{١٠}

الشكل رقم ٢: قروض التمويل العقاري التراكمية المعلقة

Figure ٢: Cumulative Outstanding Mortgage Loans



٣٩- تبذل الحكومة جهودا لمواجهة قضايا تسجيل الملكية من أجل تيسير عملية تطوير الأسواق الأولية. فقد قامت أولا بفرض تخفيضات هائلة على

^{١٠} قد تتمكن البنوك المملوكة للدولة من إصدار سندات باسمائها بموجب شروط موافقة إذا ما اعتبرها السوق بنوكا تحظى بضمانات حكومية؛ وتستطيع الحكومة بدورها في هذه الحالة تحمل مخاطر السوق الجوهرية دون تعمد. وتنزع أيضا إلى إحباط أغراض برنامج إصلاح القطاع المالي الخاص بالحكومة.

هيكّل الرسوم (من ١٢ بالمائة إلى ٦ بالمائة ثم ٣,٥ بالمائة إلى أن وصل الحد الأقصى للرسم الثابت إلى ٢٠٠٠ جنيه مصري) ومن المتوقع أن تؤدي تلك التخفيضات إلى تحقيق زيادة هائلة في حجم الطلب من قبل المستهلكين على التسجيل. ثانياً، تعهدت الحكومة بتنفيذ العديد من التدابير العاجلة من أجل الخروج من عنق الزجاجة في المجتمعات العمرانية الجديدة، التي من المتوقع أن تصبح المصدر الرئيسي لحجم الطلب على قروض التمويل العقاري، على الأقل خلال المراحل المبدئية لتطوير السوق. وثالثاً، أطلقت الحكومة مؤخراً عملية بحث للملكية ومسح وتسجيل من أجل تحديث نظام تسجيل الملكية على مدار السنوات القادمة.

٤٠- يتضح مدى التقدم في فرض المناخ القانوني والرقابي والمؤسسي من خلال النمو المطرد في قروض الإسكان التي تتم بموجب قانون التمويل العقاري لتصل إلى ٣,١ مليار جنيه مصري اعتباراً من يناير ٢٠٠٩، بما يمثل أقل من ٠,١ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي - لا تزال منخفضة نسبياً.^{١١} وقد تم تأسيس تسع شركات تمويل عقاري غير مصرفية، بينما يجري حالياً تأسيس شركات أخرى؛ ولكنها لا تزال تمثل حصة ضئيلة من عملية الإقراض نتيجة للتمويل طويل الأجل غير الملانم والتأخير في تسجيل الملكية في المجتمعات العمرانية الجديدة.

^{١١} يتم إصدار ٦٨ بالمائة من قروض التمويل العقاري من قبل البنوك، بينما تصدر بقية القروض عن شركات التمويل العقاري (هيئة التمويل العقاري، يونيو ٢٠٠٨).

المربع رقم ٤ : الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري

تعد الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري شركة مساهمة (من المستوى الثاني) على مستوى الجملة متخصصة في توفير السيولة وتعمل وفقا لمبادئ تجارية بهدف تحقيق الربحية. وتعتبر الشركة مملوكة لأغلبية مستخدمي الخدمات المالية بها، وخاصة الجهات التي توفر قروض التمويل العقاري والمشاركة بها - البنوك العاملة وشركات التمويل العقاري. وقد شاركت العديد من الجهات المقرضة من القطاعين العام والخاص في الاستفادة من الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري، بما يشير إلى أن اهتمامها بالتوسع في تقديم قروض التمويل العقاري. ويعد البنك المركزي المصري مستثمرا استراتيجيا تبلغ حصته في الملكية نحو ٢٠ بالمائة وتبلغ حصة صندوق الضمان والدعم ٢ بالمائة، بينما يمتلك ١٩ بنكا و ٦ شركات تمويل عقاري الحصة المتبقية.

لا تتلقى الشركة المصرية للتمويل العقاري أي ودائع ولا توفر أي قروض بصورة مباشرة إلى الأسر. وسوف تساعد على وضع معايير إقراض حكيمة، بينما ندعم المنافسة في سوق التمويل العقاري من خلال إيجاد مصدر تمويل تستطيع المؤسسات التي لا تتلقى الودائع الوصول إليه أيضا. ويتمثل نشاط الشركة في إعادة التمويل أو الشراء مع الاحتفاظ بحق الرجوع على قروض التمويل العقاري السكني الأطول أجلا والصادرة عن جهات الإقراض الأولية التي سوف توفر لها التمويل الآجل من خلال إصدار

سندات وأذون بأسواق المال.*

سوف يؤدي هذا التفويض المحدود إلى دعم جودة الائتمان الخاصة بالسندات، وبالتالي، المساعدة على الاحتفاظ بتكلفة التمويل لدى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري مقاربة نسبيا لأسعار السندات الحكومية. وسوف تتمكن الجهة التي تقدم قروض التمويل العقاري، من خلال الاقتراض من الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري أو على الأقل من خلال الحصول على خدمات الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري لتكون بمثابة مصدر التمويل الأول الذي يتم اللجوء إليه، من تقديم قروض أطول أجلا إلى شركات الإسكان والتنمية السكنية وفقا لشروط وأحكام السوق المواتية للعديد من المشترين المحتملين للمنازل. وسوف تعتبر الجهات المقرضة الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري كمصدر للسيولة التي يمكنها اللجوء إليها خلال فترة زمنية قصيرة.

* هناك عدد من الأمثلة الدولية على شركات توفير السيولة النقدية، بما في ذلك البنوك الفيدرالية لقروض المنازل بالولايات المتحدة وكاجاماس بير هارد في ماليزيا وصندوق إعادة تمويل الإسكان في فرنسا وشركة إعادة التمويل العقاري بالأردن ومعهد بفاندبريف بسويسرا. وتحظى هذه المؤسسات بمهام مماثلة، ولكنها تختلف عن بعضها البعض إلى حد ما من حيث الهيكل والصلاحيات والامتيازات.

ت- دراسة عامة لدعم الإسكان والتمويل العقاري

٤١- للمساعدة في تحسين إمكانية تملك المنازل من قبل الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط، وفرت الحكومة المصرية في الماضي مجموعة من مساعدات الدعم من خلال مجموعة من البرامج الخاصة. ومنذ الخمسينيات من القرن العشرين، ركزت برامج الإسكان الاجتماعي على توفير وحدات سكنية مشطوبة ورفيعة المستوى نسبياً، وخاصة في المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وعلى حدود المدن القائمة. وتخضع هذه البرامج الحكومية لهيئات مختلفة؛ ومع ذلك، تعتبر نماذج الإسكان وشروط السداد متماثلة إلى حد كبير وقد تغيرت إلى حد ضئيل بمرور الوقت. وتستمر العديد من برامج الإسكان العامة في الحصول على الدعم الحكومي الهائل. فقد فرضت، بصفة عامة، عبئاً كبيراً على المالية العامة، مما أدى إلى عدم استدامة تلك الجهود، بينما أشبعت حاجة جزء ضئيل من حجم الطلب ولم تصل إلى فئات الدخل المستهدفة.

٤٢- تراوح عدد المساكن التي شيدتها الحكومة على مدار العقد الماضي بين نحو ١٥ ألف إلى ٣٥ ألف وحدة سنوياً، ولكنه ازداد إلى حد كبير في ظل برنامج الإسكان القومي الحالي، الذي التزم بتوفير ٥٠٠ ألف وحدة مدعومة من الإسكان المشيد حديثاً فيما بين عامي ٢٠٠٥ و ٢٠١١، بمتوسط ٨٥ ألف وحدة مدعومة سنوياً يتم توفيرها للإيجار أو التملك. وقد شيدت القوات المسلحة ووزارة الداخلية إسكان عام إضافي للعاملين. وقد أقامت الجهات الحكومية - أي الحكومة المحلية وتعاونيات الإسكان بالمحافظات - الجزء

الأكبر من الإسكان المدعوم - مدنا ومجتمعات عمرانية جديدة تحت مظلة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - وتم إقامة مشروعات أصغر من قبل شركات الإسكان الحكومية وجهاز المشروعات المشتركة وصندوق الإسكان وبنك الإسكان وأجهزة التعمير. وقد لعبت شركات الإسكان والتنمية الخاصة، في ظل برنامج الإسكان القومي، دورا هاما والتزمت بتوفير نحو ٩٥ ألف وحدة سكنية من بين ٥٠٠ ألف وحدة سكنية إلى السوق ومواجهة مخاطر السوق. وقد تم إنشاء ١٠٠ ألف وحدة إضافية من قبل الأفراد تحت رعاية مشروع "ابني بيتك" أو مكون الموقع والخدمة ببرنامج الإسكان القومي.

٤٣- والأهم من ذلك، فقد ثبت أن إجمالي الدعم المباشر وغير المباشر الذي يتم توفيره للوحدات السكنية التي يشيدها القطاع الخاص أقل كثيرا (نحو ثلث سعر الوحدة) من الدعم المرتبط بوحدات برنامج الإسكان القومي التي توفرها الحكومة (ما يصل إلى ٨٠ بالمائة للوحدات المستأجرة/ المملوكة و ٩٠ بالمائة للوحدات ذات القيمة الإيجارية). وقد قام أصحاب المشروعات بالقطاع الخاص بتعديل حجم الوحدات من أجل الوصول إلى الفئات المنتفعة التي يقررها برنامج الإسكان القومي، بينما أضافت الأجهزة الحكومية دعما حينما ثبت عدم قدرة فئات الدخل المستهدفة على تحمل أسعار الوحدات السكنية. ويتم فيما يلي استعراض تحليل البرامج المختلفة المدرجة ضمن برنامج الإسكان القومي، بمعدلات دعم مباشر وغير مباشر تتضمن دعم الأراضي والخدمات.

٤٤ - يعد دعم الإسكان في مصر دعماً قائماً على جانب العرض يتم توفيره من خلال الحكومة الوطنية والمحلية ويمثل دعماً تراكمياً. ويتم تطبيق العديد من مساعدات الدعم المختلفة على كل برنامج إسكاني. وقد قامت وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة والبنك الدولي بحساب التقديرات التقريبية للقيمة الحالية لجميع مساعدات الدعم المباشرة وغير المباشرة المختلفة والمطبقة على البرامج المتعددة الخاضعة لبرنامج الإسكان القومي:

(١) مساعدات الدعم المباشرة من خلال الموازنة التي توفرها الحكومة الوطنية والمحلية:

- الدعم المباشر إلى شركات الإسكان والتنمية أو الحكومات المحلية على الوحدات/ المساكن المشيدة برعاية برنامج الإسكان القومي (بحد أقصى ١٥ ألف جنيه مصري للوحدة) لجميع الوحدات السكنية البالغ عددها ٥٠٠ ألف وحدة.
- الدعم المباشر لتوفير البنية الأساسية والخدمات العامة (نحو ١٣ ألف جنيه للوحدة) لجميع الوحدات السكنية البالغ عددها ٥٠٠ ألف وحدة.^{١٢}
- التكاليف الإضافية على تكاليف البناء التي توفرها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والحكومة المحلية (نحو ٨٠٠٠ جنيه مصري للوحدة) لما يقرب من ٣٠٠ ألف وحدة.

^{١٢} تم دعم مواد البناء الأساسية، مثل الأسمنت وقضبان الصلب، في الماضي من خلال نظام تصاريح البناء. وقد تم وقف تقديم هذا الدعم.

(٢) الدعم غير المباشر (الضمني):

• أراضي الدولة المدعومة من الأراضي الصحراوية والتي يتم تخصيصها في المعتاد للهيئات الحكومية دون أي تكلفة وإلى شركات الإسكان والتنمية بأسعار أقل كثيرا من أسعار السوق لجميع الوحدات التي يوفرها برنامج الإسكان القومي (بمتوسط يبلغ نحو ١٢٥٠٠ جنيه مصري للوحدة). ويتم منح هذا الدعم إلى جميع شركات التنمية السكنية الاجتماعية ولا يقتصر على برنامج الإسكان القومي.

• دعم التمويل العقاري الضمني من خلال أسعار فائدة تقل عن أسعار الفائدة بالسوق على قروض التمويل العقاري الصادرة عن البنوك الحكومية (نحو ٥٧٠٠ جنيه مصري للوحدة) لما يقرب من ٧٠ ألف وحدة وعلى قروض البناء الصادرة عن بنك الإسكان القومي (نحو ١٧ ألف جنيه مصري للوحدة) لعدد ٢٠٠ ألف وحدة سكنية.

٤٥- يبلغ إجمالي مساعدات الدعم المباشر من خلال الموازنة القومية نحو ٦,٧ مليار جنيه مصري على مدار ست سنوات (١,١ مليار جنيه سنويا). وتبلغ مساعدات الدعم الصادرة عن برنامج الإسكان القومي من خلال وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة نحو ١٦ مليار جنيه مصري على مدار فترة الست سنوات أو ٢,٨ مليار جنيه سنويا، أي نحو ٠,٤ من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي لعام ٢٠٠٧.

٤٦- تتمثل إحدى القضايا الرئيسية لتنفيذ برنامج الإسكان القومي في تفاقم الصعوبات التي تواجهها شركات الإسكان والتنمية للعثور على الجهات المقرضة من أجل تمويل البناء والقروض العقارية بسبب الشروط الإلزامية وغير الواقعية للحد الأقصى لسداد أقساط القرض ومستويات الدخل والقيود المفروضة على البنوك لتقديم القروض للمساكن غير المشطوبة. وتشارك بعض البنوك الحكومية في الوقت الحالي في برنامج الإسكان القومي من أجل تمويل المساكن التي تشيدها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والمحافظات ولا تستطيع تلك البنوك القيام بذلك إلا من خلال الدعم الداخلي المتبادل بين قروض برنامج الإسكان القومي وزيادة تعرضها لمخاطر سعر الفائدة،^{١٢} ومخاطر الائتمان (للوصول إلى حدود الأقساط الشهرية المبدئية المنخفضة التي تحددها الحكومة، تتضمن جداول الإهلاك أقساط شهرية إضافية سنوياً وسبل أخرى لتمكينها من إهلاك الدين خلال الفترة الزمنية المحددة).

٤٧- يعد استهداف الدعم وإجراءات التخصيص المستخدمة في برامج الدعم الحالية بمثابة أحد الاهتمامات الرئيسية الأخرى. وتستهدف برامج الإسكان، التي تتولى الحكومة تنفيذها في ظل برنامج الإسكان القومي، الأسر ذات الحد الأقصى للدخل الحالي الذي يقل عن المتوسط (٦٤٠ جنيه اعتماداً على الحد الأقصى للقسط الشهري البالغ ١٦٠ جنيه شهرياً بنسبة ٢٥ بالمائة من الدخل) دون وجود نظام لتعديل الدخل المستهدف بمرور الوقت. ولا تستطيع

^{١٢} يرجع ذلك بصفة رئيسية إلى الاتفاق على أسعار الفائدة الثابتة التي تقل كثيراً عن أسعار السوق.

هذه الفئة تحمل تكاليف منزل تم تشييده حديثا بمقتضى قرض بسعر فائدة السوق، حتى إذا كان ذلك من خلال حزمة دعم على جانب الطلب. ولا تستطيع الجهات المقرضة الخاصة تقديم الخدمة إلى هذا المستوى من الدخل. وقد تمثلت النتيجة في زيادة المستوى العام لمساعدات الدعم التي تقدمها الحكومة المحلية وزيادة الدعم الخفي الذي توفره الجهات الحكومية المقرضة وسوء تخصيص مساعدات الدعم المقدمة إلى الأسر التي تستطيع سداد جزء كبير من تكلفة المسكن نقدا. وتظل الحكومة ملتزمة بتخصيص الدعم لنحو ١٧٠ ألف متقدم للحصول على الوحدات العامة التي يتم الإعلان عنها والتقدم بطلبات الحصول عليها قبل صدور قرار رئيس الوزراء بشأن رفع الحد الأقصى لدخل الأفراد المؤهلين (الحد الأقصى للدخل الشهري ٢٥٠٠ جنيه شهريا للأسرة بدلا من ١٥٠٠ جنيه).

٤٨- يتم صرف مساعدات الدعم، التي يخصصها برنامج الإسكان القومي من خلال شركات الإسكان والتنمية الخاصة بمبلغ ١٥ ألف جنيه للوحدة، والتي يهدف تطبيقها إلى خفض سعر بيع المسكن، بصورة جزئية فقط (٥٠٠٠ جنيه) قبل البناء والباقي عند تسليم الوحدة. وقد ترددت شركات الإسكان والتنمية في دمج القسط الأخير من الدعم ضمن سعر المسكن. وبالمثل، غالبا ما لا يتم الاستفادة من الأراضي الحكومية المخصصة لشركات الإسكان والتنمية الخاصة لإقامة مشروعات الإسكان الاجتماعية في الوقت المناسب، مما يجبر شركات الإسكان والتنمية على اللجوء إلى مناطق أخرى وترك مساحات كبيرة من الأراضي كاملة المرافق دون

استغلال. وقد بدأت الحكومة الآن في تنفيذ هذه العقود واستردت الأراضي المخصصة للإسكان الاجتماعي التي لا يتم الاستفادة منها خلال الفترة الزمنية المنصوص عليها بالعقد. وتهدف الحكومة إلى تنفيذ عقود الأراضي مع شركات الإسكان والتنمية وفقا لبرنامج الإسكان القومي الذي يحدد فترة ثلاث سنوات لاستغلال الأراضي، والتي توشك أن تنتهي فيما يتعلق بمعظم شركات الإسكان والتنمية.

٤٩- يعتمد تخصيص الوحدات ببرنامج الإسكان القومي على نظام النقاط الأساسية، حيث يتم منح نقاط أكثر إلى مقدمي الطلبات ذوي الأعمار الأكبر والحاصلين على شهادات التعليم العالي والمتزوجين والعاملين؛ ويتم منح الأولوية لسكان المدينة الجديدة التي يتم تقديم الطلب بشأنها. وقد تكون هناك اختلافات ضئيلة بين المحافظات تضيف المزيد من الشروط، طالما أنها لا تتعارض مع النصوص الرئيسية للدخل أو الحجم. ويعتمد النظام على تقديم الأفراد لبياناتهم بأنفسهم، بينما يتم إجراء عمليات فحص عشوائي.

٥٠- في عام ٢٠٠٦، استهل صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري برنامج دعم تجريبي جديد يرتبط بالتمويل العقاري على نطاق ضيق تحت رعاية وزارة الاستثمار. ويمثل البرنامج دعما مباشرا على جانب الطلب قدره ١٥ ألف جنيه يتم تقديمه إلى الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط التي تتلقى قروضا عقارية لشراء مسكان جديدة أو قائمة تقل أسعارها عن ٩٥ ألف جنيه. ويهدف هذا الدعم إلى خفض شرط الدفعة المقدمة، أو في حالة قدرة الأسرة على المساهمة بأكثر من مبلغ الدفعة المقدمة المطلوب،

يمكن تطبيق الدعم على مبلغ القرض. وتتمثل الجهات المقرضة المشاركة في شركات التمويل العقاري الخاضعة لإشراف الهيئة المصرية للرقابة المالية. ويتم تحديد الحد الأقصى لمستوى دخل المنتفعين المحتملين من قبل الأوامر التنفيذية المتعلقة بقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لعام ٢٠٠١. وقد تم تحديث ذلك الحد الأقصى ليصل إلى ٢٥٠٠ جنيه شهريا للزوجين و ١٧٥٠ جنيه للأفراد بدلا من ١٥٠٠ جنيه و ١٠٥٠ جنيه على التوالي.^{١٤} وقد حصل صندوق الضمان والدعم باعتباره جهاز حكومي على حق تلقي مساعدات الدعم الخاصة بالأراضي والبنية الأساسية من أجل تشييد مساكن جديدة وحصل الصندوق على هذا الدعم من خلال القيام بدور شركة الإسكان والتنمية التي تتولى بناء المساكن ذات الأسعار المناسبة لفئة الدخل المستهدف من أجل برنامج الدعم المباشر الخاص بها، بينما ساعد في نفس الوقت في بدء نشاط قطاع التمويل العقاري. ولم تعد هذه المهمة التنموية ضرورية وتم وقف تنفيذ نشاطها.

٥١- تم تنفيذ برنامج الدعم الخاص بصندوق الضمان والدعم بنجاح ويحظى بتقدير جهات الإقراض المشاركة. ونظرا لارتباط الدعم بقرض التمويل العقاري الذي يتعين على الجهات المقرضة توفيره، يتم التحقق من دخل الأسرة وتقييم الوحدة بأسلوب مهني. وقد قام البرنامج بصرف نحو ٥٠٠٠

^{١٤} يطلق قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لعام ٢٠٠١ عليه مصطلح "الدخل المنخفض"؛ ومع ذلك، يعد مستوى الدخل البالغ ٢٥٠٠ جنيه أقرب إلى ٩٠ بالمائة من توزيع الدخل، وفقا لإحصائيات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، التي تم تحديثها من خلال المسح الذي أجراه الجهاز المركزي حول الدخل والإنفاق لعامي ٢٠٠٤-٢٠٠٥.

من مساعدات الدعم منذ عام ٢٠٠٦، تم تطبيق ١٠ بالمائة منها على الوحدات القائمة بينما تم تطبيق البقية على الوحدات الجديدة. ومع ذلك، تعد قاعدة التمويل الخاصة بالبرنامج صغيرة وغير مؤكدة ومخصصة؛ ومن ثم، لا تكون ملائمة للمساعدة في تمويل شركات الإسكان والتنمية الجديدة واسعة النطاق.

ث- برنامج التمويل العقاري المناسب الجديد

٥٢- منهج برنامج التمويل العقاري المناسب الجديد. يعتمد البرنامج الجديد على الدروس المستفادة من برنامج الإسكان القومي والبرنامج التجريبي لصندوق الضمان والدعم. ويهدف إلى أن يحل تدريجياً محل منهج الدعم على جانب العرض المقدم إلى فئات الدخل المنخفض والمتوسط تحت رعاية برنامج الإسكان القومي وأن يعمل على تحسين والتوسع في برنامج الدعم على جانب الطلب المرتبط بالتمويل العقاري الذي يوفره صندوق الضمان والدعم، وفقاً لما يلي:

- أولاً، سوف يتم إلغاء الدعم المباشر لشركات الإسكان والتنمية؛ ويتم بدلاً من ذلك إصدار دعم مباشر يتسم بالشفافية للأسر المنتفعة المؤهلة.
- ثانياً، سوف يتم إلغاء دعم أسعار الفائدة من قبل البنوك الحكومية واستبداله بقروض التمويل العقاري المقدمة من قبل مجموعة من الجهات المقرضة حسب أسعار السوق.

- ثالثاً، لن يتم تقديم مساعدات الدعم إلى المساكن الجديدة فحسب، بل إلى المساكن القائمة وغير المشطوبة أيضاً في المناطق الحالية والمجتمعات العمرانية الجديدة.
- رابعاً، سوف يتم تحسين نظم استهداف الأسر ويتم التحول تدريجياً إلى نظام قائم على المؤشرات عند تحسين قواعد البيانات. وسوف تعتمد أنظمة التخصيص على مجموعة من محددات الدعم التي تنظم الأهداف العامة والخاصة وتحد من التشجيع على الغش والتحايل. وسوف تتحقق الجهات المقرضة والمقيمون من قيم الدخل والمسكن وبالإضافة إلى ذلك، يتحقق نظام المتابعة المستقل من صحة النتائج.
- خامساً، سوف تفرض الحكومة تنفيذ عقود الأراضي المبرمة مع شركات الإسكان والتنمية الخاصة التي لا تستفيد من الأراضي خلال الفترة المحددة وسوف تتولى تقييم نظم تخصيص الأراضي البديلة في سياق استراتيجية المجتمعات العمرانية في مصر.
- سادساً، سوف يتم الحصول على أغلبية المساكن المتوفرة بموجب البرنامج من خلال شركات الإسكان والتنمية الخاصة الكبرى والصغرى.
- سابعاً، سوف يكف صندوق الضمان والدعم عن العمل كشركة إسكان وتنمية لتوفير المساكن إلى فئات الدخل المنخفض والمتوسط، وتركز على تنفيذ برنامج الدعم الجديد.

٥٣- يهدف البرنامج ودعم المساعدات الفنية التابع للبرنامج إلى إطلاق العنان للعديد من استجابات العرض التي سوف تزيد تدريجيا من العرض المتنوع بسوق المساكن المناسبة وتتوسع في عملية الإقراض العقاري وتقوم بتحفيز المزيد من التحرك بالمساكن الحالية واستخدام المساكن الشاغرة وغير المشطوبة والاستفادة من الأراضي الخالية المزودة بالمرافق، وجميعها قضايا رئيسية في سوق الإسكان الحضري في مصر (للتعريف على مزيد من التفاصيل حول سوق الإسكان في مصر، يرجى الرجوع إلى الملحق رقم ٣).

٥٤- الأدوات الخاصة بالبرنامج الجديد. تتضمن مساعدات الدعم الأسري المقترحة المرتبطة بالتمويل العقاري ثلاثة أجزاء - قرض تمويل عقاري بسعر ثابت مقابل سعر السوق ودفعة مقدمة تسدها الأسرة بحد أدنى ٢٠ بالمائة (يمكن توفير المساعدات لها من خلال برنامج مدخرات) والدعم على جانب الطلب للمساعدة في تأهيل المقترضين لسداد جزء من الأقساط الشهرية للتمويل العقاري. وسوف تنخفض هذه المساعدات في الأقساط الشهرية سنويا بما يتواءم مع الزيادات المتوقعة في دخل الأسرة وسوف يتم إلغاؤها تدريجيا بعد نحو أربع إلى سبع سنوات حينما تستطيع الأسرة سداد القسط الشهري بالكامل.

٥٥- يعتمد اختيار الدعم المباشر على حقيقة أن الأقساط الشهرية المفروضة على أي قرض للحصول على منزل من خلال القطاع الرسمي تكون مرتفعة مقارنة بالدخل في مصر. ويمكن أن تعتمد معظم الأسر المصرية من فئات

الدخل المنخفض والمتوسط على علائقتها الممتدة في الحصول على الدفعة المقدمة لسداد القرض العقاري ولا تحتاج إلى الحصول على أي دعم لهذا الغرض. ومن ثم، تتمثل آلية الدعم المفضلة للبرنامج في سداد قسط شهري خلال السنوات الأولى من القرض حينما يبلغ عبء سعر الفائدة للقرض العقاري بالسعر الثابت أعلى معدلاته (أي الدعم المباشر لسداد القسط الشهري).

٥٦- تتمثل الميزة الإضافية للدعم المباشر في تلقي المقترض الدعم الكامل بمرور الوقت، ومن ثم، حصوله على حافز يساعده على عدم التعثر في السداد خلال السنوات الأولى من القرض، التي تكون الفترة الأكثر حساسية، وفقا لما توضحه الأبحاث. وفيما يتعلق بفئات الدخل المنخفض من السكان الذين يمثل ادخار الدفعة المقدمة عائقا بالنسبة لهم ، يمكن تطبيق مساعدات الدعم المباشرة بصورة جزئية لخفض (وليس إلغاء) مبلغ الدفعة المقدمة إلى نحو ١٠ بالمائة من سعر المنزل، أو خفض مبلغ القرض، وخفض سعر الفائدة على الأقساط الشهرية خلال السنوات الأولى لسداد قرض التمويل العقاري.^{١٥} (انظر الملحق رقم ٤ للتعرف على أمثلة على أداة خفض سعر الفائدة).

^{١٥} ينبغي دراسة دعم الدفعة المقدمة لخفض مبلغ القرض في الأوقات التي يرتفع بها سعر الفائدة للغاية حينما يكون خفض مبلغ القرض أكثر فاعلية.

٥٧- يتمثل الشرط الرئيسي لنجاح عملية خفض سعر الفائدة في سداد القيمة الحالية للدعم متعدد السنوات كدفعة مقدمة إلى الجهة المقرضة، التي سوف تتولى إدارة الأموال على مدار فترة خفض سعر الفائدة. ولن تشارك الجهات المقرضة إذا ما تم جدولة سداد الدعم بصورة سنوية أو على مدار عدة فترات زمنية. وقد أوضحت التجارب بالبلدان الأخرى تلك الحقيقة. وسوف يتطلب ذلك عملية واضحة تحتفظ الجهة المقرضة من خلالها بفاعلية بأموال مضمونة أثناء صرفها بصورة تدريجية. وسوف يتطلب ذلك إجراءات واضحة في حالات سداد القرض مبكرا.

٥٨- الاستهداف الملائم والفعال في ظل البرنامج الجديد. بناءً على التحليل التفصيلي الذي أجرته وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة وصندوق الضمان والدعم حول الدخل وأسعار المساكن (وخاصة المساكن الجديدة) ومعايير الإقراض، سوف تتضمن الفئة المستهدفة الأولية الأسر التي: (١) تحصل على دخل يتراوح بين ٢٥٠٠ جنيه و ١٠٠٠ جنيه شهريا (نحو ٩٠ إلى ٤٥ بالمائة من توزيع دخول الأسر بالمناطق الحضرية) وقد ركزت بصفة خاصة على فئات الدخل الذي يتراوح بين ٢٠٠٠ جنيه إلى ١٠٠٠ جنيه بما يمثل ٧٥ إلى ٤٥ بالمائة من توزيع دخل الأسر بالمناطق الحضرية و(٢) تحظى بجدارة ائتمانية (ينبغي أن توافق الجهات المقرضة على تقديم القروض لها) و(٣) تقوم بشراء مسكن جديد أو غير مشطب أو قائم لأول مرة، سواء في المجتمعات العمرانية الجديدة أو في المناطق الحضرية وشبه الحضرية و(٤) لم تحصل على أي شكل من

أشكال الدعم السكني من قبل. ونظرا لحساسية الطبقة المتوسطة، يتم تبرير التركيز على هذه الفئة من منظور اجتماعي ومنظور يتعلق بالرفاهية. ولن يوفر القطاع الخاص المسكن إلى هذه الفئة دون الحصول على الدعم أو التمويل العقاري. وقد أثبتت التجربة داخل وخارج مصر أنه بدون تقديم الدعم السكني إلى الأسر ذات الدخل المتوسط المنخفض، سوف تؤول المساكن التي يتم إتاحتها لفئات الدخل المنخفض في أيدي الأسر ذات الدخل المتوسط. وسوف يهدف البرنامج إلى زيادة نسبة الأسر ذات الدخل الأكثر انخفاضا ضمن الفئة المستهدفة تدريجيا.

٥٩- مكاسب الفاعلية والعدالة والإنصاف. يعد برنامج التمويل العقاري المناسب أكثر فاعلية من حيث التكلفة من خيارات التأجير والملكية التي توفرها الحكومة بموجب برنامج الإسكان القومي، نظرا لأنه يزيد من الموارد الأسرية وموارد القطاع المالي الخاص ويقطع مساعدات الدعم على تكاليف الإنشاء التي توفرها الحكومة المحلية ومساعدات دعم التمويل العقاري، التي تمثل معا جزءا كبيرا من إجمالي مساعدات الدعم لبرنامج الإسكان القومي. وعلاوة على ذلك، يتم تحقيق مكاسب الفاعلية من خلال إدراج كل من المساكن الجديدة والقائمة ضمن المواقع المنشأة وجاهزة المرافق بالفعل. وأخيرا، سوف يتحسن تخصيص مساعدات الدعم، نظرا لأن العملية تخضع لحجم الطلب بدلا من الخضوع للإجراءات الإدارية.

٦٠- من خلال منظور العدالة والإنصاف، سوف تنخفض مساعدات الدعم ضمن فئة الدخل المستهدفة مع زيادة الدخل وسوف تركز تدريجيا على مجموعة الدخل الأكثر انخفاضا ضمن فئة الدخل المستهدفة. وسوف يتم التحول تدريجيا إلى برامج الدعم المخصصة للفقراء (ذوي الدخل الأقل من ١٠٠٠ جنيه) غير المؤهلين للحصول على قرض تمويل عقاري، حيث تكون قدرتهم على الادخار وجمع الأموال محدودة.

٦١- برنامج التمويل العقاري المناسب في سياق السياسة المستقبلية لدعم الإسكان. تتألف الحزمة الإجمالية لمساعدات الدعم الحكومية، التي يتم حاليا مناقشتها كي تحل محل برنامج الإسكان القومي عام ٢٠١٢، من مكونين رئيسيين: الدعم الجديد المرتبط بالتمويل العقاري (٦٥ ألف) ونحو ٢٠ ألف وحدة لبرامج الإسكان الجديدة الخاصة بفئات الدخل الأدنى، بما في ذلك برامج التأجير والبنية الأساسية المدعومة، التي تتطلب مساعدات دعم أعلى ومشاركة حكومية مباشرة. وفي السنوات الأولى من سياسة الإسكان لعام ٢٠١٢، قد لا تتمكن مساعدات الدعم المرتبطة بالتمويل العقاري من الوصول إلى الدعم المزمع لعدد ٦٥ ألف وحدة، ولكن المتوقع أن يتم التوسع تدريجيا للوصول إلى الأعداد المخطط لها.

٦٢- إجراءات التخصيص. يتم صياغة الخطوط الإرشادية الجديدة لكيفية جعل مخصصات الدعم أكثر شفافية بالمشاركة مع الجهات المقرضة. وبينما يحتفظ صندوق الضمان والدعم بقائمة انتظار تتضمن المنتفعين المحتملين،

سوف يتم إدارة آليات التخصيص من خلال الجهات المقرضة الخاصة التي تتولى المسؤولية عن فحص تاريخ وخلفية المقترضين وتقييم قيمة العقار قبل الحصول على الموافقة النهائية من قبل صندوق الضمان والدعم. وقد وجد أنه من الصعب فحص الدخول الأسرية وتريد الحكومة تجنب أنظمة التخصيص التي تعتمد بصورة فردية على الدخل المعلن. وتفضل الحكومة أيضا عدم وضع حد أقصى لأسعار المساكن، نظرا لأن ذلك سوف يؤدي إلى تشويه الأسواق وسوء التخصيص. وبالإضافة إلى ذلك، فمن خلال المواقع المتعددة (المناطق الحضرية وشبه الحضرية، والجديدة والقديمة) وإدراج المساكن الجديدة والقائمة وغير المشطوبة بالبرنامج، لن يكون تحديد سعر المساكن مفيدا للغاية. ولهذا السبب، تم مناقشة مجموعة من شروط القروض مع الجهات المقرضة التي سوف توفر مبادرات لهؤلاء الذين يرغبون في الغش والتحايل فيما يتعلق بدخولهم من أجل تعظيم حجم مساعدات الدعم، نظرا لأنهم سوف يصبحون مؤهلين لمبلغ قرض أقل، وبالتالي، للحصول على وحدة أقل سعرا.

٦٣- يتمثل أحد الإجراءات المحددة للحد من أسعار المساكن بصورة مباشرة في النص على وضع حد أقصى لمبلغ الدفعة المقدمة بما لا يتجاوز ثلث سعر الوحدة، بما يضع حدا أقصى على سعر المسكن لفئات الدخل المختلفة ويستبعد الفئة التي تحظى بثروة كافية تمكنها من سداد أكثر من ثلث السعر نقدا. وسوف يتم إجراء عمليات تقييم المساكن من قبل خبراء تقييم مهنيين تم تدريبهم وفحصهم من قبل هيئة التمويل العقاري والهيئة المصرية للرقابة

المالية (هناك حاليا ١٣١ خبير تقييم مؤهل اجتازوا التدريب الذي نظمته هيئة التمويل العقاري). وتشعر الجهات المقرضة بالثقة في أنها تستطيع تحقيق قراءة عادلة للدخل وقيمة المسكن في ظل هذه الشروط. وسوف يتم وضع بروتوكولات إجرائية خاصة لمراجعة إجراءات القرض وتخصيص الدعم للمساكن الجديدة والقائمة وغير المشبوبة القابلة للتسجيل.^{١٦} وسوف يتم وضع نظام متابعة مستقل للكشف عن أي تحول عن الهدف أو سوء التخصيص في مرحلة مبكرة.

٦٤- محددات البرنامج. اعتمادا على الاعتبارات السابقة، تتمثل المعايير والمحددات المقترحة لبرنامج الدعم ما يلي: (١) ينبغي أن ينخفض مبلغ الدعم بانخفاض الدخل و(٢) ينبغي أن تنخفض مبالغ دعم سعر الفائدة بمرور الوقت وتقتصر على السنوات الأربعة إلى السبعة الأولى من السداد بناءً على الدخل و(٣) يمكن تحديد الحد الأقصى المسموح به لنسبة القسط إلى الدخل عند مستوى أعلى من نسبة الـ ٢٥ بالمائة الحالية (المسموح وصولها إلى ٣٣ بالمائة) حتى تطبق الجهات المقرضة نسبة أعلى للقسط إلى الدخل فيما يتعلق بالأسر ذات الجدارة الائتمانية الأعلى و(٤) ينبغي أن يحصل المنتفعون على قرض مناسب (يتم تحديده من خلال الدخل والدعم ويعتمد على معايير مراجعة إجراءات القرض الخاصة بالجهة المقرضة) يزداد بصورة تقليدية مع زيادة الدخل و(٥) يسدد المنتفعون الحد الأدنى

^{١٦} ينبغي أن يشغل المنتفع بالدعم تلك المساكن غير المشبوبة. ولا يمكن أن تتولى البنوك تقديم قروض تمويل عقاري لهذه المساكن في الوقت الحالي بمقتضى لوائح البنك المركزي المصري.

للدفعة المقدمة البالغ ٢٠ بالمائة من قيمة المسكن (باستخدام عمليات التقييم الرسمية) أو يسدّد الدعم جزءاً من الدفعة المقدمة المطلوبة البالغة ٢٠ بالمائة لخلق حقوق المالك بالمسكن والحد من فرصة حقوق الملكية السلبية و(٦) يبلغ الحد الأقصى للدفعة المقدمة المسموح بها ٣٣ بالمائة من أجل وضع حد أقصى (بصورة غير مباشرة) للأسعار الفعالة للمساكن وتحسين عملية الوصول إلى الهدف (انظر أعلاه). ونظراً لعدم وجود حد أقصى فعلي لأسعار المساكن في ظل البرنامج، ينبغي وضع حد أقصى لإجمالي حزمة التمويل.

٦٥- التعديل المنتظم لمحددات البرنامج. ينبغي إضفاء الصبغة المؤسسية عليه؛ ويجب من الناحية المثالية تحديد المؤشرات وفقاً للبيانات المؤكدة حول تقلبات الدخل وسعر المسكن وسعر الفائدة. ولا تتوافر تلك البيانات بعد لإمكانية تحقيق ذلك؛ ومن ثم، ينبغي أن يعتمد ذلك على التحليلات المنتظمة لبيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء حول الدخل/ الاستهلاك وأسعار البناء، وأيضاً على دراسات متابعة وتقييم البرنامج الجديد التي سوف يتم عرضها على لجنة سياسة دعم الإسكان من أجل مراجعتها واتخاذ الإجراءات بشأنها. وسوف تقدم لجنة السياسة مقترحات لتغيير المحددات والمعايير ضمن القوانين والقرارات. وحينما تصبح قواعد البيانات قوية، ينبغي أن يصبح نظام المؤشرات ونماذج المحددات مجدية.

٦٦- الدخول التدريجي والتكلفة المحتملة. يلتزم برنامج الإسكان القومي الحالي بالتزامات كاملة على مدار عام ٢٠١١ وتضطر الحكومة إلى الالتزام بالشروط الخاضعة للتفاوض بموجب برنامج الإسكان القومي. ومن ثم، ينبغي تخصيص تمويل الموازنة الإضافي لبرنامج التمويل العقاري المناسب، خلال الفترة من ٢٠٠٩ إلى ٢٠١٢. ولكي يكون البرنامج الجديد مستعدا للوصول إلى نطاق ٦٥ ألف مساعدة دعم ترتبط بالتمويل العقاري خلال السنوات الأولى من سياسة الدعم الجديد التي سوف تبدأ عام ٢٠١٢، فمن المقترح البدء التدريجي اعتبارا من ٢٠٠٩/٢٠١٠. وسوف يسمح ذلك لصندوق الضمان والدعم ببناء موارده البشرية وقدرته التكنولوجية لتنفيذ البرنامج على ذلك النطاق الواسع.

٦٧- لتقدير إجمالي مبالغ الدعم الأولي اللازمة للبرنامج، يتم افتراض توفير المجموعة التالية من مبالغ الدعم للأسرة الواحدة (الدفعة المقدمة بالإضافة إلى القيمة الحالية لمكون دعم سعر الفائدة) التي تنخفض بالتناسب مع الدخل، بحد أقصى ٢٥ ألف جنيه لفئة الدخل الأقل البالغ ١٠٠٠ جنيه شهريا وحد أدنى ٦٢٥٠ جنيه لفئة الدخل الأعلى البالغ ٢٥٠٠ جنيه شهريا. وفيما يتعلق بفئة الدخل المنخفض (أقل من ١٥٠٠ جنيه تقريبا)، يتم تقسيم الدعم على الدفعة المقدمة ودعم سعر الفائدة. وعلاوة على ذلك، تم وضع الافتراضات التالية حول نسبة فئات الدخل المنتفعة من إجمالي البرنامج: الثلث في نطاق الدخل الذي يتراوح بين ١٠٠٠ إلى ١٤٩٩ جنيه، والثلث في نطاق الدخل المتراوح بين ١٥٠٠ إلى ١٩٩٩ جنيه والثلث أعلى من ٢٠٠٠

جنيه. وبناءً على هذه الافتراضات وعلى ظروف السوق خلال الربع الأول من عام ٢٠٠٩^{١٧} في حساب مبالغ القرض والدعم، يكون متوسط مبلغ الدعم خلال العام الأول ١٦٣٠٠ جنيه. وفي ظل سيناريو التنفيذ المرحلي الذي تم مناقشته من قبل فريق العمل، يبدو إجمالي التكلفة السنوية كما يلي:

العام المالي ٢٠١٠: ١٠٠٠٠ منتفع @ ١٦٣٠٠ جنيه: إجمالي التكلفة ١٦٣ مليون جنيه

العام المالي ٢٠١١: ٢٠٠٠٠ منتفع @ ١٧٢٠٠ جنيه: إجمالي التكلفة ٣٤٤ مليون جنيه

العام المالي ٢٠١٢: ٣٥٠٠٠ منتفع @ ١٨١٥٠ جنيه: إجمالي التكلفة ٦٣٥ مليون جنيه

العام المالي ٢٠١٣: ٦٥٠٠٠ منتفع @ ١٩٢٠٠ جنيه: إجمالي التكلفة ١٢٤٧ مليون جنيه

٦٨- يبلغ إجمالي مبلغ مساعدات الدعم اللازمة خلال السنوات الثلاثة الأولى ١,١٤٢ مليار جنيه (نحو ٢٠٠ مليون دولار أمريكي). وعقب فترة السنوات الثلاث الأولى، سوف يكون هناك توسع هائل في البرنامج الذي سوف يصرف ٦٥ ألف مساعدات دعم سنويا بنظام ثابت يبلغ نحو ١,٥ مليار جنيه وفقا للشروط الحالية أو نحو ٢٢٠ مليون دولار أمريكي. ونظرا لأن دعم التمويل العقاري يخضع لحجم الطلب، سوف تعكس الأرقام الفعلية

^{١٧} سعر الفائدة ١٤ بالمائة، ١٨٠ شهرا / no bullets، نسبة القسط إلى الدخل تتراوح بين ٢٥ إلى ٣٣ بالمائة، انخفاض دعم سعر الفائدة على مدار ٤ إلى ٧ سنوات اعتمادا على مستوى الدخل، تظل مساعدات الدعم المباشر الاسمية ثابتة بمرور الوقت، انظر الملحق رقم ٤.

حجم طلب فعال على فئات السوق المحددة، أي على المساكن الجديدة والقائمة في المواقع المختلفة. وسوف تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة، التي تتجه حالياً نحو الانخفاض، تأثيراً كبيراً على حجم القروض المناسبة، وبالتالي، على مبالغ الدعم المطلوبة. وأخيراً، قد تختلف معدلات الدعم النهائي التي تحددها لجنة السياسة عن هذا السيناريو النموذجي.

٤- الدعم المصرفي للبرنامج الحكومي

أ- العلاقة بإستراتيجية المساعدة القطرية

٦٩- يتناول قرض سياسة تطوير برنامج التمويل العقاري المقترح اثنين من الأهداف الإستراتيجية الرئيسية لإستراتيجية المساعدة القطرية خلال الفترة من ٢٠٠٦-٢٠٠٩ والتقرير المرحلي لاستراتيجية المساعدة القطرية للفترة ٢٠٠٦-٢٠١١، وهما: (١) تيسير تطوير القطاع الخاص من خلال تحسين تنافسية وفاعلية القطاع المالي و(٢) دعم العدالة وتحقيق نظام شامل. ويهدف البرنامج إلى إعادة تعريف الأهداف الجديدة والدور المنوط بالدولة ودعم قدرة النظام المالي لتيسير عملية تطوير القطاع الخاص وتحسين إمكانية الحصول على التمويل، وخاصة بين الفئات المحرومة. وتدرس استراتيجية المساعدة القطرية دعم سوق التمويل العقاري وتحسين القدرة من خلال قرض سياسة التطوير المقترح.

ب- التعاون مع صندوق النقد الدولي والجهات المانحة الأخرى

٧٠- لتنفيذ البرنامج، تسعى الهيئات أيضا إلى الحصول على الدعم المالي والفني من العديد من شركاء التنمية، بما في ذلك، صندوق النقد الدولي والولايات المتحدة.^{١٨} وبناءً على طلب الحكومة، يضطلع البنك بدور تنسيقي بين الجهات المانحة بالقطاع المالي من خلال مجموعة الجهات المانحة بالقطاع المالي الذي يتولى البنك رئاستها في هذا المجال. ويسعى التعاون الوثيق بين البنك وشركاء التنمية إلى إلغاء الازدواجية والتأكيد على نقاط القوة المعنية بجهود الجهات المانحة وتحقيق الاستفادة القصوى من الموارد والقروض المتاحة للحكومة المصرية. ويتضمن الملحق رقم ٨ خطاب الصندوق المعني بتقييم إصلاحات الحكومة. وهناك أيضا تعاون بين البنك الدولي وصندوق النقد الدولي في مصر فيما يتعلق بالقطاع المالي، من خلال البرنامج المشترك لتقييم القطاع المالي وتنسيق المساعدات الفنية.

٧١- تعتبر الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية من بين الجهات الثنائية المانحة التي تتعاون عن كثب مع البنك؛ وتوفر الوكالة الأمريكية المساعدات الفنية في العديد من المجالات، بما في ذلك تعزيز الإطار القانوني والرقابي لسوق التمويل العقاري وتحديث نظام تسجيل الملكية والتوريق وتسوية النزاعات

^{١٨} يتضمن الدعم الذي توفره الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية من أجل برنامج إصلاح القطاع المالي ما يلي: (١) مذكرة تفاهم لإصلاح القطاع المالي (١.٢ مليار دولار أمريكي) في صورة دعم للموازنة و(٢) إصلاح القانون التجاري (٢٥ مليون دولار أمريكي) و(٣) إصلاح القطاع المصرفي (١٠٠ مليون دولار أمريكي) و(٤) إصلاح سوق المال (٣٧ مليون دولار أمريكي) و(٥) التمويل العقاري (٤٠ مليون دولار أمريكي) و(٦) قطاع التأمين (٥٠ مليون دولار أمريكي). ويتم توفير الدعم الذي يقدمه الاتحاد الأوروبي لبرنامج إصلاح القطاع المالي من خلال البرنامج المالي الخاص بالمركز المالي لخدمات المعلومات الذي تم إطلاقه في أواخر عام ٢٠٠٤ ليغطي الفترة من ٢٠٠٥ إلى نهاية ٢٠٠٩، بموازنة تبلغ ١٥ مليون يورو وتتضمن نظام السداد (٢ مليون يورو) والرقابة المصرفية (٢,٤ مليون يورو) وإعادة هيكلة البنوك العامة (٨ مليون يورو) وأسواق المال (٢,٦ مليون يورو). وينتهي الاتحاد الأوروبي في الوقت الحالي من تنظيم برنامج متابعة من المتوقع بدء تشغيله في منتصف عام ٢٠٠٩.

وتطبيق ضمان التمويل العقاري في ظل برنامج الحالي الخاص بالخدمات المالية في مصر. وبالإضافة إلى ذلك، فهناك مشروع المرحلة الثانية من المساعدة الفنية من أجل إصلاح السياسة، الذي تموله الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، والذي تولى إجراء دراستين رئيسيتين خلال عام ٢٠٠٧: حجم الطلب على المساكن بالقاهرة الكبرى، وهو أول مسح شامل لحجم الطلب على المساكن يتم إجراؤه خلال الأعوام الثلاثين الماضية،^{١٩} وبرامج تحليل المساكن المدعومة لعام ٢٠٠٧، الذي تولى تقييم برامج دعم المساكن السابقة والقائمة والجاري إنشاؤها في مصر من أجل التعرف على الدروس المستفادة ومقارنة ملامح برنامج الإسكان القومي بالبرامج السابقة. وقد تلى هاتين الدراستين إصدار تقرير مشترك للبنك الدولي والوكالة الأمريكية للتنمية الدولية بعنوان "إطار إصلاح سياسة الإسكان في المناطق الحضرية بمصر" عام ٢٠٠٨. ويعتمد الملحق رقم ٣، الذي يستعرض دراسة عامة لسوق الإسكان في القاهرة الكبرى، على نتائج هذه الدراسة المشتركة.

ت- العلاقة بالأنشطة الأخرى للبنوك

٧٢- يعد نشاط مجموعة البنك الدولي في القطاع المالي بمصر نموذجياً، بمعنى أنه يتم توفير الدعم من خلال مجموعة من الأدوات، بدءاً بالعمل التحليلي (بما في ذلك البرامج المشتركة المتتالية لتقييم القطاع المالي) والمساعدة الفنية والإقراض من البنك الدولي للإنشاء والتعمير إلى تقديم

^{١٩} يعتمد ذلك على مسح حجم الطلب على المساكن الذي أجري في ديسمبر ٢٠٠٦ وأسفر عن نتائج تلقي الضوء على سوق الإسكان، وخاصة حجم الطلب والخصائص الأسرية بإقليم القاهرة الكبرى.

الخدمات الاستشارية من خلال المجموعة الاستشارية لمساعدة الفقراء وبالإضافة إلى استثمارات مؤسسة التمويل الدولية. وقد ثبتت أهمية التعاون بين هذه الأدوات المتعددة في نجاح المنظومة الكلية.

٧٣- ترتبط العملية المقترحة ارتباطا وثيقا أيضا بمشروع التمويل العقاري (٣٧,١ مليون دولار أمريكي) الذي تم اعتماده من قبل المجلس في يوليو ٢٠٠٦ والذي يهدف إلى: (١) تأسيس شركة تمويل عقاري لتوفير السيولة و(٢) تعزيز الإطار المؤسسي للإقراض العقاري و(٣) تحديث عملية تسجيل حقوق الملكية.^{٢٠} وقد حقق مشروع التمويل العقاري نجاحا كبيرا ونتائج ملموسة على أرض الواقع، أهمها تأسيس الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري وتحديث نظام التنفيذ على العقارات وتعميم نظام تسجيل الملكية. وهناك دعم متبادل بين مشروع التمويل العقاري وقرض سياسة التطوير المقترح، حيث تتناول الأهداف المحددة بموجب هذه العملية العقبات التي تحول دون تطوير السوق العقاري؛ وتتولى العديد من التدابير التي يتم دعمها بمقتضى مشروع التمويل العقاري تعزيز أهداف إصلاح القطاع المالي المقترح فيما يتعلق بوضع نظام مالي مرن.

٧٤- يرتبط قرض سياسة التطوير المقترح أيضا بالقرضين السابقين لسياسة تطوير القطاع المالي اللذين استهدفا دعم الحكومة في تنفيذ مرحلتي "برنامج

^{٢٠} يتم حاليا تنفيذ المشروع بنجاح ويحظى بتأثير إيجابي بالفعل على أرض الواقع.

إصلاح القطاع المالي"، على التوالي.^{٢١} وقد كان قرضا سياسة تطوير القطاع المالي يهدفان إلى تعزيز البيئة المواتية للوساطة المالية وتعبئة الموارد وإدارة المخاطر وزيادة مشاركة القطاع الخاص في توفير الخدمات المالية. وقد قامت هذه العمليات بدعم إصلاحات السياسة، بصفة خاصة، في المجالات التالية: (١) الحد من ملكية الدولة للنظام المصرفي و(٢) إعادة الهيكلة المالية والتشغيلية للبنوك التجارية والمتخصصة المملوكة للدولة و(٣) تعزيز الإطار الرقابي والإشرافي للقطاع المصرفي و(٤) تحسين فاعلية أسواق المال و(٥) دعم البنية الأساسية المؤسسية للقطاع المالي، بما في ذلك إدارة أول مكتب استعلام ائتماني خاص ساعد على تحسين عملية تنفيذ العقود وحماية الدائنين، بالإضافة إلى تأسيس محكمة اقتصادية متخصصة لمواجهة مشكلات الإفلاس والتنفيذ على العقارات والنظام القضائي المضي والإطار الرقابي للتمويل متناهي الصغر.

٧٥- قدمت المجموعة الاستشارية لمساعدة الفقراء التحليلات والتوصيات فيما يتعلق بإمكانية مشاركة مصر في جهود التمويل. ووفرت المجموعة الاستشارية لمساعدة الفقراء الدعم إلى الحكومة في تأسيس فئة من الشركات التابعة لمؤسسة مالية غير مصرفية للإقراض متناهي الصغر تهدف إلى بناء قطاع مستدام وقوي للائتمان متناهي الصغر. وعلاوة على ذلك، عززت المجموعة الاستشارية لمساعدة الفقراء استكشاف الفرص من أجل حصول

^{٢١} تم التصديق على قرص سياسة تطوير القطاع المالي الأول من قبل المجلس في يونيو ٢٠٠٦، بينما تم التصديق على قرص سياسة تطوير القطاع المالي الثاني من قبل المجلس في مايو ٢٠٠٨.

السكان من ذوي الدخل المنخفض على الخدمات المالية من خلال الأنشطة المصرفية غير ذات الفروع.

٧٦- ساعدت مؤسسة التمويل الدولية العديد من البنوك من خلال خدماتها الاستشارية المصرفية. وعلى سبيل المثال، فقد تعاونت مؤسسة التمويل الدولية مع البنك الدولي لتأسيس الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري وحظيت بأحد مراكز حقوق المساهمين بالشركة. وعلاوة على ذلك، تقدم مؤسسة التمويل الدولية أيضا الاستشارات والمساعدات الفنية إلى الشركة المصرية للتمويل العقاري من خلال المكتب الإقليمي لمؤسسة التمويل الدولية بالشرق الأوسط وشمال أفريقيا وإلى شركة i-Score للمساعدة في بدء تشغيل أول مكتب استعلام ائتماني خاص في مصر. ويعتمد القرض المقترح لسياسة التطوير على العمل التحليلي والتشخيصي الذي تم تنفيذه من قبل البنك وشركاء التنمية الآخرين (انظر الفصل الخاص بشركاء التنمية أدناه).

ث- المشاركة والتشاور

٧٧- تعتمد هذه العملية على الأولويات التي حددتها الحكومة المصرية خلال العديد من ورش عمل السياسة الوزارية رفيعة المستوى التي تم تنظيمها في أبريل ومايو وسبتمبر عام ٢٠٠٧. وقد وضع النشاط المشترك بين البنك الدولي والوكالة الأمريكية للتنمية الدولية أساس هذه الحوارات. وقد أكد هذا النشاط على أن التوسع في إمكانية الحصول على التمويل العقاري كان أحد المكونات الرئيسية لتحسين القدرة على حيازة المساكن وخفض المعدلات

الحالية لمساعدات الدعم القائمة على العرض والحد من سوء توزيع دعم المساكن. وفي سبتمبر ٢٠٠٧، طلب وزير الاستثمار ووزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة من فريق البنك الدولي مساعدة الحكومة على تصميم برنامج الدعم المرتبط بالتمويل العقاري كي يحل محل برنامج الإسكان القومي. وفي ذلك السياق، تم تأسيس فريق عمل مشترك بين الوزارات ليكون نظيرا محليا لفريق البنك الدولي ومؤشرا للجنة التي سوف توجه تنفيذ وتعديل برنامج الدعم. وقد جمع فريق العمل المعلومات اللازمة لتصميم البرنامج وتعاون مع فريق البنك الدولي، بما في ذلك البعثات البينية حول صياغة محددات ومعايير البرنامج وآليات التنفيذ. وعلاوة على ذلك، عقد المستشار الاقتصادي لوزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة ورئيس فريق العمل المشارك مع رئيس هيئة التمويل العقاري اجتماعات مشاورات أخرى مع البنك الدولي في يناير ٢٠٠٨ حول تصميم البرنامج.

٧٨- تم إعداد تفاصيل قرض سياسة التطوير بأسلوب قائم على المشاركة الفعلية من خلال العديد من الاجتماعات بين النظراء الفنيين الرئيسيين في كلا الوزارتين فيما بين ٢٠٠٧ و ٢٠٠٩ والمدخلات الهامة من قبل فريق البنك الدولي. وفي نهاية كل بعثة، تم إعداد وتقديم ملخص تفصيلي إلى كلا الوزيرين والفريق الفني التابع لكل منهما. وانهقدت مشاورات مكثفة وعديدة أيضا مع مجموعة من شركات الإسكان والتنمية والجهات المقرضة وكلا البنكين والمؤسسات المالية التي لا تتلقى الودائع؛ كما قام فريق العمل وفريق

البنك الدولي بتنظيم ورشة عمل مع الجهات المقرضة وكبار صانعي السياسة في يوليو ٢٠٠٨ من أجل تلقي المدخلات حول آليات الدعم والقروض المقترحة. وكانت التوصيات التي قدمتها الجهات المقرضة وشركات الإسكان والتنمية مفيدة للغاية في إعداد التصميم النهائي للبرنامج. وأخيراً، تلقى كبار مستشاري الحكومة وفريق العمل التدريب على تمويل الإسكان وتصميم دعم الإسكان بالبرنامج الدولي لتمويل المساكن في كلية وارتن بجامعة بنسلفانيا، مما أدى إلى تيسير التبادل البناء حول كيفية التوسع بالصورة المثلى في قطاع التمويل العقاري للوصول إلى فئات الدخل المنخفض والمتوسط.

ج- الأسس التحليلية

٧٩- كانت الخبرات الدولية الموثقة والدراسات الأكاديمية التي تتولى تحليل ومقارنة برامج دعم المساكن المختلفة فعالة في تطوير برنامج التمويل العقاري. وتوثق الدراسات التي أجراها هويك سميث ودياموند عام ٢٠٠٨ عدد ٢٥ دراسة حالة مختلفة لنظم الدعم المرتبطة بتمويل المساكن، بما في ذلك تشيلي والمكسيك والمغرب والأردن وجنوب أفريقيا؛ وتعتمد بالتالي على دراسات تقييم تفصيلية. وتركز التوصيات الناتجة عن الخبرات الدولية المكثفة في مجال مساعدات دعم التمويل العقاري على توجه مزدوج لسياسة الدعم لتغطية الفئة الكبيرة من السكان غير المستحقين في معظم اقتصاديات الأسواق الناشئة:

(١) التوسع في الإقراض العقاري لفئات الدخل المنخفض وعلى نطاق واسع وتوفير مساعدات الدعم الإضافية لشراء المساكن من قبل الأسر التي تستطيع التأهل للحصول على قرض التمويل العقاري من أجل شراء المساكن الجديدة والقائمة. ويعد الأخير هاما للغاية في خفض التدريجي للمساكن الشاغرة وتوفير إمكانية التنقل.

(٢) صياغة استراتيجيات إسكان أكثر شمولاً للأسر ذات الدخل المنخفض، مثل خيارات التأجير وبرامج البناء التي تتحملها الأسرة ذاتها بصورة جزئية. ويعد ذلك هو المسار الذي تسلكه مصر في الوقت الحالي.

٨٠- توفر العديد من دراسات التمويل المصرفي الأخرى أساس تحليلي لتصميم العملية المقترحة، بما في ذلك تحديث برنامج تقييم القطاع المالي لعام ٢٠٠٨ وتقرير إمكانية الحصول على التمويل والنمو الاقتصادي لعام ٢٠٠٧ وتقرير تمويل المساكن الصادر عن مؤسسة التمويل الدولية لعام ٢٠٠٨، الذي يوصي بمنح الأولوية لدعم إمكانية حصول الفقراء على المساكن المناسبة وتحسين مساعدات دعم المساكن، وتقرير التمويل للجميع: سياسات ومشكلات التوسع في فرص الوصول إليه الصادر عام ٢٠٠٧.

٨١- تم أيضا إجراء دراسات كبرى من قبل البنك حول قضايا التنمية الحضرية وقطاع الإسكان في مصر، بما في ذلك استراتيجية إدارة الأراضي العامة في مصر عام ٢٠٠٦ وتحليل آليات توفير المساكن لعام ٢٠٠٧ والتحول من منهج الإسكان القائم على البرامج إلى المنهج القائم على السياسات في مصر عام ٢٠٠٧. وتوضح هذه الدراسات أوجه القصور في

تخصيص الأراضي وتخطيط الأراضي ولوائح البناء في الآونة الحالية وإصدار التوصيات من أجل التغيير. وقد تضمن قانون البناء الجديد رقم ١١٩ لعام ٢٠٠٨ العديد من تلك التوصيات. وتم توفير المساعدات الفنية بصورة مباشرة إلى وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة حول تحليل مساعدات دعم الإسكان الحالية. وتنجم البيانات المذكورة بهذا التقرير حول معدلات وقضايا دعم برنامج الإسكان القومي وتنفيذها عن هذه الدراسات التفصيلية. وقد كانت أنشطة البنك حول قطاع المجتمعات العمرانية، مثل استراتيجية قطاع المجتمعات العمرانية لعام ٢٠٠٨، ذات أهمية كبرى في إعداد المشروع أيضا.

٨٢- توصلت هذه الدراسات إلى أن أزمة الإسكان بالمناطق الحضرية في مصر لا تعود بالضرورة إلى ندرة المساكن، بل إلى أوجه القصور بالسوق بما أدى إلى عدم التطابق بين العرض والطلب. وتتضح المشكلة من خلال ارتفاع معدلات المساكن الشاغرة والعرض الزائد من المساكن الرسمية لفئات الدخل المتوسط المرتفع، رغم وجود نقص في العرض من المساكن الرسمية الخاصة بفئات الدخل المنخفض والمتوسط في المواقع البديلة.

٨٣- أدت برامج الدعم السابقة والحالية، التي تركز على بناء المساكن الجديدة الفاخرة نسبيا، إلى تفاقم هذه المشكلات بدلا من التخفيف من حدتها. ومن ثم، فقد استمرت فئات الدخل المنخفض والمتوسط في تفضيل السكن بالقطاع غير الرسمي. ويؤدي تطور قطاع التمويل العقاري إلى زيادة حجم الطلب من قبل شريحة الدخل المتوسط من السكان غير المستحقين؛ ومع ذلك

فقد أظهرت الدراسات السابقة أن هناك حاجة إلى بعض الدعم المالي في ظل الظروف الحالية لارتفاع أسعار المساكن وارتفاع سعر الفائدة. وهناك حاجة إلى حصول هذه الفئة على التمويل العقاري بما يسمح بشراء المساكن الجديدة والقائمة، بما في ذلك الوحدات الشاغرة والوحدات المستأجرة من قبل المستأجرين المقيمين، وزيادة إمكانية التنقل في سوق الإسكان بصفة عامة. ويعتمد هذا البرنامج على تحليلات السوق والسياسة التفصيلية لتلك الدراسات ويلتزم بتوصيات الدراسة الإطارية.

٨٤- تناولت توصيات السياسة الإضافية الصادرة عن هذه الدراسات الحاجة إلى تغيير السياق الرقابي والمؤسسي من أجل القضاء على أوجه القصور وتحسين فاعلية سوق المساكن؛ وعلى سبيل المثال، إيجاد السبل للتعجيل والإلغاء التدريجي للضوابط الإيجارية وتطبيق قانون الإيجارات "الجديد" الصادر عام ١٩٩٦ على المزيد من الوحدات المستأجرة وتغيير أنظمة تخصيص وإدارة الأراضي وتعديل متطلبات التقسيم (الكثافة) والتخطيط.

ح- الدروس المستفادة من الأزمة الحالية للتمويل العقاري

٨٥- كشفت الأزمة الحالية للتمويل العقاري بالولايات المتحدة أن برامج الإسكان المدعوم الخاضعة للرقابة الوثيقة لإدارة الإسكان الفيدرالي من خلال متطلبات خصائص القروض وضمانات الاكتتاب المشددة (وخاصة نسب القرض إلى القيمة والدين إلى الدخل ومتطلبات القسط إلى الدخل واستخدام قروض التمويل العقاري ذات السعر الثابت وإرشادات التوثيق المشددة) و/أو القروض الخاضعة لقانون إعادة الاستثمار المجتمعي في

المناطق التي يقطنها أصحاب الدخل المنخفض لم تكن من العناصر الأساسية التي تسببت في كارثة القروض العقارية غير المضمونة. ولم تكن قروض التمويل العقاري غير المضمونة، تحديداً، تمثل مشكلة لدى الأسر ذات الدخل المنخفض فحسب، بل أثرت أيضاً وبالمثل على الأسر ذات الدخل المتوسط والأعلى.

المربع رقم ٥ : مصر - الدروس المستفادة من أزمة التمويل العقاري غير المضمون

أدى الإخفاق الهائل الذي تسببت به قروض التمويل العقاري غير المضمونة بسوق التمويل العقاري بالولايات المتحدة إلى عدد من الدروس المستفادة التي أقرتها مصر خلال سعيها لتجنب تكرار ذلك الإخفاق في سوق التمويل العقاري الخاص بها. وغالباً ما يكون هناك افتراض بأن أي قرض تمويل عقاري في الاقتصاديات الناشئة يكون "غير مضمون" فعلياً. وتعد الحقيقة في الواقع على النقيض من ذلك. ويمكن أن تبالغ الجهات المقرضة في توخي الحذر والمطالبة بمستندات كثيرة وضمان مصرفي مناسب و ضمانات شخصية إلى جانب الضمان المصرفي. ففي سوق التمويل العقاري المصري الذي لا يزال في مراحله الأولى، تنتزع الجهات المقرضة إلى التركيز على ذوي الجدارة الائتمانية الأعلى. ويعد هذا أحد أسباب أهمية هذا البرنامج كحافز لمساعدة الجهات المقرضة على التحول نحو أدنى سلم توزيع الدخل، ولكن بأسلوب آمن وسليم.

يوجد عدد من التدابير المحددة في مصر لحماية الجودة الائتمانية لقروض التمويل العقاري، من بينها:

- التنوع المحدود في أسعار الفائدة (يمكن أن تكون ثابتة أو يتم السماح لها بالتغير، ولكن وفقا لمؤشرات محددة مسبقا فقط).
- تنظيم جميع الوسطاء، بما في ذلك سماسرة التمويل العقاري ووكلاء التنفيذ على العقارات وخبراء التقييم العقاري.
- الحد الأقصى لنسبة القسط إلى الدخل يبلغ ٤٠ بالمائة للقروض العادية و ٢٥ بالمائة لفئات الدخل الأقل؛ ومن المزمع زيادته إلى ٣٣ بالمائة.
- معايير واضحة للتنفيذ على العقار وحماية المستهلك.
- لوائح راسخة ومعايير مراعاة إجراءات القروض تجعل المنتجات مثل "القروض ذات المستندات الضعيفة" أمرا مستحيلا.
- شرط الحد الأدنى للدفعة المقدمة البالغ ١٠ بالمائة.
- مستندات نموذجية.

أحد العوامل الأخرى الهامة هو عدم انتشار التوريق في مصر حتى وقتنا هذا. وقد كان أسلوب استخدام أدوات التوريق بمثابة إحدى المشكلات الجذرية لأزمة قروض التمويل العقاري غير المضمونة بالولايات المتحدة، حيث تسببت في تشتت وتضارب الحوافز والمعلومات بين المستثمرين والجهات المنشأة للقروض. ويركز الحل الثاني للسوق في مصر حاليا على

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري، التي تعد مؤسسة بسيطة تتسم بالشفافية على غرار البنوك الفيدرالية للقروض السكنية (المربع رقم ٤). وليس هناك وسيلة للتخلص من مخاطر الائتمان وتظل الجهة المنشأة للقرض تتحمل كامل الأعباء الناجمة عن أي خسائر. ورغم وجود عنصر مخاطرة في أي نشاط للإقراض، فقد سعت الجهات الرقابية في مصر وراء الحد من المخاطر واستحداث أفضل الممارسات الدولية والاستفادة من الدروس الناجمة عن أزمة قروض التمويل العقاري غير المضمونة.

٨٦- تمثل السبب الرئيسي في الشروط غير الجادة للإقراض والتي ركزت بصفة خاصة على ملائمة القروض منذ البداية بغض النظر عن أي صدمات مستقبلية في السداد. وبخلاف الممارسات الاحتياطية، اعتمد هذا النمط من الإقراض على فرضية أن أسعار المساكن سوف تستمر في الارتفاع وأن يظل التمويل خياراً في حالة عدم القدرة على سداد أقساط القرض المستقبلية. وتحظى ممارسات القروض التي يتم دراستها وتنفيذها في الوقت الحالي لتحقيق التوافق بين حدود الدخل والأقساط بمقتضى برنامج الإسكان القومي بأهمية كبيرة وتعتبر أحد أسباب تطوير برنامج رشيد لدعم المساعدات المرتبطة بالتمويل العقاري في مصر والتي تلتزم بمبادئ الإقراض السليم ولا تفرض قروض التمويل العقاري على فئة مستهدفة من غير المحتمل أن تتمكن من سداد أقساط القروض طويلة الأجل.

٨٧- غالبا ما يتطلب منح قروض التمويل العقاري إلى الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط دعم توفير السيولة وتأمين الائتمان وتقديم مساعدات الدعم المباشر إلى هذه الشريحة. وقد جمعت العديد من البلدان بين الدعم المقدم من جانب العرض إلى القطاع المالي وأحد أنماط مساعدات الدعم الأسري ذات الشفافية. وتعتبر المكسيك والمغرب أيضا من بين البلدان التي تم بها استحداث التأمين على التمويل العقاري الخاص من أجل التوسع في الإقراض العقاري إلى الأسر الخاضعة للتمويل العقاري. ويتضمن الملحق رقم ٦ بعض الأمثلة الدولية على الدعم المقدم إلى قطاع التمويل العقاري من خلال تمويل السيولة و/أو تأمين الائتمان.

٥- العملية المقترحة

أ- أهداف العملية وأسبابها المنطقية

١- الأهداف

٨٨- يتمثل الهدف التنموي الرئيسي من قرض سياسة التطوير في إصلاح النظام الحالي لمساعدات دعم الإسكان القائم على العرض الذي يفتقر للكفاءة ويتسم بسوء استهداف القطاع العريض لفئات الدخل المنخفض والمتوسط واستبداله بنظام دعم فعال من الناحية الاقتصادية وقائم على الطلب ويهدف إلى: (١) زيادة موارد الإسكان الأساسية للقطاع الخاص وتحرير الموارد الحكومية القومية والمحلية للبرامج الخاصة بفئات الدخل المنخفض و(٢) التوسع في إمكانية الحصول على قروض التمويل العقاري من خلال مساعدات الدعم التي تتسم بالشفافية القائمة على الطلب والتي تتوافق مع

نظام التمويل العقاري المتنامي القائم على السوق بالدولة و(٣) القضاء على المخاطر المالية الراسخة ببرامج التمويل العقاري المرتبطة ببرنامج الإسكان القومي الحالي و(٤) وضع نظام استهداف وتخصيص أكثر شفافية وعدالة لمساعدات دعم الإسكان ونظام متابعة فعال يساعد على تعديل مساعدات الدعم بما يتوافق مع ظروف السوق المتغيرة وسحبها تدريجيا حينما لا يكون هناك حاجة إليها.

٢- الأسباب المنطقية

٨٩- تهدف العملية المقترحة إلى ضمان تحقيق الأهداف الاستراتيجية لاستراتيجية المساعدة القطرية لعام ٢٠٠٥ والتقرير المرحلي لاستراتيجية المساعدة القطرية الصادر عام ٢٠٠٨. وتتناول هدفين استراتيجيين رئيسيين من أهداف استراتيجية المساعدة القطرية، هما: (١) تنسيق عملية تطوير القطاع الخاص من خلال تحسين تنافسية فعالية القطاع المالي و(٢) دعم العدالة. وتساهم العملية في تعزيز عملية الإصلاح وتطوير القطاع المالي ودعم إمكانية الوصول إلى الوساطة المالية. ويعتبر توفير المسكن المناسب بمثابة إحدى الأولويات الرئيسية ضمن جدول أعمال الحكومة المصرية. وتسعى الحكومة من أجل تصميم وتنفيذ برنامج جديد للتمويل العقاري المناسب. ويوفر الزخم السياسي والاقتصادي الحالي المرتبط ببرنامج الإسكان القومي كجزء من التعهدات والوعود الرئاسية لحظة مواتية لتنفيذ مثل هذا البرنامج وتعديلات السياسة ذات الصلة من أجل خلق سوق تمويل عقاري أكثر فاعلية. ومع تطور سوق التمويل العقاري، أصبح مجديا أن يتم

تنفيذ مساعدات الدعم الأسري القائمة على الطلب والتي ترتبط بقروض التمويل العقاري التجاري التي يمكن أن تولد استجابة قائمة على العرض في كل من أسواق المساكن الجديدة والقائمة.

ب- مجالات السياسة

٩٠- سوف تدعم العملية المقترحة الحكومة المصرية في تنفيذ البرنامج الجديد للتمويل العقاري المناسب. وفي ذلك السياق، يتألف قرض سياسة التطوير من ثلاثة مكونات رئيسية وفقا لما يلي: (١) تعزيز الإطار القانوني والرقابي والمؤسسي لبرنامج دعم التمويل العقاري من أجل وضع خطة دعم قوية قائمة على الطلب ومرتبطة بالانتماء لفئات الدخل المنخفض والمتوسط ذوي الجدارة الائتمانية، ولكن من غير المستحقين و(٢) استحداث آلية تتسم بالفاعلية والكفاءة لدعم التمويل العقاري من أجل استحداث أنظمة تنفيذ تسمح بتنفيذ البرنامج في المجتمعات العمرانية الجديدة والقائمة كي تؤثر المساكن الجديدة والقائمة وغير المشطوبة تأثيرا كبيرا على اختيار المسكن والتنقل وفاعلية الأسواق و(٣) تحسين الإطار المؤسسي لدعم شفافية واستهداف مساعدات دعم المساكن - التخلص بصفة أساسية من مساعدات الدعم الضمني من خلال الجهات الحكومية المقرضة ومساعدات الدعم المباشر المقدمة إلى شركات الإسكان والتنمية وإعداد جدول لخفض مساعدات الدعم تدريجيا على الأراضي والبنية الأساسية.

٩١- يصف جدول السياسة التشغيلية (الملحق رقم ٢) منطق البرنامج عن طريق توضيح المحاور الرئيسية لكل من مكونات البرنامج التي من المتوقع أن يتم تحقيق الأهداف الرئيسية من خلالها، بالإضافة إلى الإجراءات الرئيسية والتدابير المحددة التي ينبغي تنفيذها على مدار الفترة الزمنية للبرنامج. وعلاوة على ذلك، لتوجيه عملية الإشراف على البرنامج، ينبغي بذل الجهود من أجل تحديد خطوط الأساس والنتائج المتوقعة. ونظرا لأن هذه العملية تتضمن ثلاث أقساط، يوضح الجدول والنص أدناه التدابير الواجب تنفيذها من قبل الحكومة فيما يتعلق بكل قسط.

٩٢- يتضمن البرنامج الإجراءات السابقة (القسط الأول) والظروف الخاصة بإصدار القسطين الثاني والثالث. وقد تم تحقيق التوازن بين الأهمية الفعلية للملكية والطموحات اللازمة لبرنامج الإصلاح وواقعية وفعالية التنفيذ في ظل الإطار الزمني للبرنامج.

ت- وصف العملية

٩٣- يدعم قرض سياسة التطوير المقترح الحكومة المصرية في تنفيذ برنامج التمويل العقاري المناسب الذي سوف يحل تدريجيا محل مساعدات الدعم على جانب العرض التي كان يتم استخدامها بصورة شائعة. ولتطوير آلية دعم سكني فعال يتسم بالكفاءة، ينبغي الوفاء بعدد من الشروط المسبقة، التي تهدف بعضها إلى تعزيز الإطار القانوني والرقابي والمؤسسي، بينما يهدف البعض الآخر إلى إقرار الإصلاحات المالية المخصصة. ويتطلب

التطوير المستقبلي لبرنامج الدعم تدابير إضافية لتعزيز شفافيته وأسلوبه في الوصول إلى أهدافه.

١- تعزيز الإطار القانوني والرقابي والمؤسسي لبرنامج دعم التمويل العقاري

٩٤- يتمثل الهدف الرئيسي في إقرار تدابير السياسة اللازمة لتصميم وتنفيذ برنامج التمويل العقاري المناسب. ويتم تحقيق هذا الهدف من خلال الإجراءات التالية:

(١) إقرار تدابير السياسة من أجل خلق وتعديل برنامج الدعم المرتبط بالائتمان والقائم على الطلب. يخضع البرنامج للمسؤولية المشتركة لوزارة الاستثمار ووزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة ويتم إدارته من قبل صندوق الضمان والدعم. ومن ثم، فمن الضروري تشكيل لجنة استشارية (أي لا تتولى صنع السياسات) لسياسة دعم الإسكان تقدم المشورة حول تطوير وتنفيذ البرنامج. وتقوم اللجنة بصفة خاصة بتصميم الملامح الرئيسية لبرنامج الدعم الجديد وإعداد التعديلات اللازمة بمرور الوقت. ويتطلب تشكيل اللجنة واللامح الرئيسية للبرنامج إصدار قرارات وزارية. ويعد تنفيذ هذه القرارات شرطاً لإصدار القسط الأول من القرض. وسوف تكون التعديلات والتحديثات ذات الصلة بالمعايير والمحددات الرئيسية، عندما تتطلب التنقيحات المزمعة ضرورة إجراء هذه التعديلات، بمثابة شرط محدد لإصدار القسطين الثاني والثالث. ويتعين

وضع نموذج لتعديل المحددات استناداً إلى مؤشرات الاقتصاد الكلي وقطاع الإسكان كشرط لإصدار القسط الثالث.

(٢) تعزيز صندوق الضمان والدعم - الجهة التنفيذية لبرنامج

الدعم الجديد. يتولى صندوق الضمان والدعم حالياً تنفيذ كل من برنامج ضمان سداد قرض التمويل العقاري وبرنامج الدعم المرتبط بالتمويل العقاري ويقوم بدور مؤسسة الإسكان والتنمية. ويسدد برنامج الضمان إلى الجهات المقرضة بعض الأقساط المفقودة ويعد بمثابة برنامج مؤقت يتم استبداله ببرنامج دائم لتأمين التمويل العقاري قائم على السوق حينما يتم إتاحة البيانات الخاصة بمخاطر الائتمان وتوفير القدرة على تحديد عبء مخاطر الائتمان. ويعتبر دور صندوق الضمان والدعم ضمن برنامج تأمين التمويل العقاري غير واضح المعالم بعد. ويتمثل أحد الاحتمالات في أنه قد يتقاسم بعض المخاطر مع شركات التأمين الخاصة. وقد يكون هناك حاجة إلى منتجات ضمان بديلة أيضاً. وتتطلب مشاركة صندوق الضمان والدعم في نشاط المخاطرة أن ينقسم إلى وحدتين، وحدة ضمان ووحدة دعم. وينبغي أن يتم ذلك تدريجياً، أولاً، من خلال الفصل بين المهام وفريق العمل الذي يتولى إدارة الضمانات الحالية ومساعدات الدعم القديمة والجديدة؛ وفي السنوات اللاحقة لقرض سياسة التطوير التي يتم خلالها تحديد دور صندوق الضمان والدعم ضمن برنامج تأمين التمويل العقاري الجديد (أو أي من

أنماط الضمانات الأخرى) من خلال تأسيس وحدات مرسلة خاصة.^{٢٢} وتعد الوحدة الأولى شرطاً لإصدار القسط الثاني من القرض، بينما تكون الوحدة الثانية شرطاً لإصدار القسط الثالث. ويتولى قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لعام ٢٠٠١ تنظيم صندوق الضمان والدعم وينبغي تعديله وفقاً لذلك.

٩٥- المكون الأول – الإجراءات المسبقة لإصدار القسط الأول: (١) تطبيق قرار وزاري مشترك بتشكيل لجنة سياسة دعم التمويل العقاري وتحديد الملامح الرئيسية لبرنامج الدعم الجديد. ويتضمن القرار تشكيل ومسؤوليات اللجنة. وتتضمن العضوية وزارة الاستثمار ووزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة وهيئة التمويل العقاري والهيئة المصرية للرقابة المالية وصندوق الضمان والدعم، بالإضافة إلى المحافظات والسلطات المحلية والأطراف المتخصصة المشاركة بالسوق (بما في ذلك شركات الإسكان والتنمية والبنوك وشركات التمويل العقاري). وتتألف مهامها من تقديم المقترحات حول السياسة وإعداد الموازنة والتنظيم ومعايير الأهلية وتحديد المستفيدين وتوجيه برنامج الدعم الجديد – الاستهداف حسب الدخل ونوع الوحدات الجديدة والقائمة والمواقع ونمط الحياة وطبيعة الدعم ومعايير الإقراض ومعايير تخصيص الأراضي وإجراءات تعديل المعايير

^{٢٢} قد يتولى صندوق الضمان والدعم أيضاً القيام بالأنشطة الأخرى الموجهة نحو السوق من خلال أنشطة الضمان الخاصة به التي ينبغي أن تكون مستقلة تماماً عن الأنشطة المخصصة لتوزيع وتقييم مساعدات الدعم. ومن ناحية الضمان، يمكن منح الأولوية إلى: (١) ضمانات ما قبل حيازة سندات الملكية الخاصة بالجهات المقدمة لقروض التمويل العقاري من أجل تغطية مخاطر الائتمان لفترة محدودة لحين تسجيل امتياز التمويل العقاري و(٢) برنامج تأمين التمويل العقاري بالتعاون أو بدون التعاون مع شركاء القطاع الخاص لتغطية جزء من دين التمويل العقاري الخاص بالجهة المقرضة (وبالتالي المشاركة في جزء من مخاطر الائتمان) وتيسير الحصول على قرض التمويل العقاري.

والمحددات و(٢) إصدار مذكرة وزارية مشتركة من قبل وزير الاستثمار ووزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة من أجل فصل المهام وفريق عمل عمليات الدعم والضمان بصندوق الضمان والدعم وتقديمها إلى رئيس الوزراء كخطوة أولى نحو الفصل الكامل و(٣) إصدار مذكرة وزارية مشتركة من قبل وزير الاستثمار ووزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة يعتمدها رئيس الوزراء لوقف دور صندوق الضمان والدعم فيما يتعلق بتشديد المساكن والعقارات من أجل تجنب تعارض المصالح.

٩٦- وضع الإجراءات المسبقة لإصدار القسط الأول ضمن المكون الأول:
(١) تم إصدار القرار الوزاري المشترك من قبل وزير الاستثمار والإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة بتشكيل لجنة سياسة دعم الإسكان وتحديد الملامح الأساسية لبرنامج الدعم الجديد في ٣ أغسطس عام ٢٠٠٩ و(٢) تم إصدار المذكرة الوزارية المشتركة من قبل وزير الاستثمار والإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة من أجل الفصل بين المهام وفريق عمل عمليات الدعم والضمان بصندوق الضمان والدعم في ٩ فبراير ٢٠٠٩ وتم اعتمادها من قبل رئيس الوزراء في ٢١ مارس ٢٠٠٩ و(٣) تم إصدار المذكرة الوزارية المشتركة من قبل وزير الاستثمار والإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة بوقف دور صندوق الضمان والدعم فيما يتعلق بتشديد المساكن والعقارات في ٩ فبراير عام ٢٠٠٩ واعتمادها.

٩٧- المكون الأول - الإجراءات الواجب اتخاذها لإصدار القسط الثاني: تعزيز الإطار القانوني والرقابي والمؤسسي لبرنامج دعم التمويل العقاري من خلال تحديد معايير الدعم بما يتواءم مع تغيرات الاقتصاد الكلي وتغيرات قطاع الإسكان.

٩٨- المكون الأول - الإجراءات الواجب اتخاذها لإصدار القسط الثالث: تعزيز الإطار القانوني والرقابي والمؤسسي لبرنامج دعم التمويل العقاري من خلال استحداث إدارة تأمين أو ضمان التمويل العقاري.

٢- تطوير آلية دعم تمويل عقاري فعالة

٩٩- سوف يعتمد برنامج الدعم الجديد على مزيج من الدعم المباشر والدعم غير المباشر للأقساط الشهرية يقتصر على السنوات الأولى من القرض ويتناقص تدريجياً مع الوقت. وسوف تكون الجهات المقرضة هي الواجهة الأولى في استلام طلبات الدعم من المقترضين المؤهلين وسوف يتعين على صندوق الضمان والدعم فحص طلبات الدعم وصرف الأموال، ويجب تطوير الأنظمة الفنية والمؤسسية من أجل التنفيذ الفعال للبرنامج. ويتم السعي إلى تحقيق هذا الهدف من خلال إجراءات رئيسيين:

(١) التصميم والتنفيذ والتعديل المنتظم، طبقاً لتقييمات المتابعة والأثر، لبرنامج دعم جديد مرتبط بالتمويل العقاري يشمل الإسكان المناسب الجديد والحالي. ويتطلب تصميم وتنفيذ البرنامج ما يلي: (أ) خطة عمل كاملة ودليل عمليات جاهزين للبرنامج يشملان كل محددات البرنامج مثل الاستهداف حسب الدخل ونوع الوحدات والمواقع وطبيعة الدعم ومعايير

الإقراض وتخصيص الأرض ووسائل تعديل الدعم بالإضافة إلى مراجعة إجراءات القرض والخطوط الإرشادية الخاصة بالجهات المقرضة فيما يتعلق بأنواع مختلفة من الممتلكات متضمنة الوحدات الجديدة والحالية وغير المشطوبة وكذلك الإجراءات الفعالة والدقيقة المتعلقة بالصرف لجهات الإقراض (ب) تعديل إجراءات صندوق الضمان والدعم المتعلقة بإدراج الوحدات الحالية وغير المشطوبة في برنامج دعم التمويل العقاري. (ت) سوف يتم إجراء دراسات منتظمة للتقييم والمتابعة وسوف يتم إتاحة الدراسة الأولى للفحص بواسطة لجنة سياسة دعم الإسكان والبنك الدولي قبل ستة أشهر على الأقل من الموعد النهائي المحدد لصرف القسط الثالث من القرض.

(٢) تعزيز قسم الدعم بصندوق الضمان والدعم السابق ليصبح المؤسسة المسؤولة عن برنامج الدعم. وتتمثل الخطوة المهمة في إصدار مذكرة وزارية مشتركة من وزارة الاستثمار ووزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية مصدق عليها من رئيس الوزراء تعلن أن صندوق الضمان والدعم هو الجهة المنوطة بتنفيذ برنامج الدعم الجديد. والأهم من ذلك يتعين على صندوق الضمان والدعم أن يزيد من عملياته وأن يقوم بالإعداد للتنفيذ الفعال للبرنامج. وقد تولى صندوق الضمان والدعم على مدار السنوات القليلة الماضية إدارة برنامج دعم مباشر صغير بالتعاون مع شركات التمويل العقاري المشاركة. ومع أن العملية التي تم تنفيذها كانت فعالة وتلقت جهات الإقراض موافقات على الطلبات وصرف مساعدات

الدعم في المواعيد المناسبة فإن البرنامج صغير للغاية بالمقارنة مع البرنامج الجديد. وكذلك يوجد عدد لا بأس به من إجراءات الفصل وأنظمة إدخال البيانات ويتعين رفع كفاءتها أو تطويرها من أجل البرنامج الجديد (على سبيل المثال يجب فحص مقدمي الطلبات طبقاً لقاعدة البيانات المتوفرة من برامج الدعم المختلفة ويجب فحص وتسجيل دخل الأسرة والملكية وسمات القرض) وكذلك يجب إنشاء أنظمة متابعة. وأخيراً يتعين جعل الأنظمة متكاملة عبر كل الأطراف المعنية وعبر المناطق العمرانية وبذلك يمكن مشاركة المستندات في الوقت الفعلي مباشرة. ويجب أن تتضمن خطة العمل الجديدة لصندوق الضمان والدعم في قسمها الخاص بالدعم هذه الاختصاصات الجديدة وحجم العمل. ويجب الانتهاء من إعداد أنظمة تقييم ومتابعة داخل وخارج المواقع ونظام لإعداد التقارير وتقديمها إلى اللجنة قبل صرف القسط الثاني وتعتبر هذه الأخيرة مهمة بالغة الأهمية لأنها تتعلق بالحاجة إلى التنقيح والتعديل المستمرين للبرنامج الذين يجب أن يقوموا على مدخلات المتابعة. وسوف تكون هذه هي المرة الأولى التي يتم فيها إجراء متابعة منظمة وتقييم شامل لبرامج الإسكان.

١٠٠- المكون الثاني – الإجراءات التي تسبق القسط الأول: (١) خطة العمل ودليل العمليات لبرنامج دعم التمويل العقاري يقرهما مجلس إدارة صندوق الضمان والدعم ومصدق عليهما من وزير الاستثمار. (٢) إصدار مذكرة وزارية مشتركة من وزير الاستثمار ووزير الإسكان والمرافق

والمجتمعات العمرانية توضح أن صندوق الضمان والدعم هو الجهة المنوطة بتنفيذ برنامج دعم التمويل العقاري.

١٠١- حالة الإجراءات التي تسبق القسط الأول الخاصة بالمكون الثاني:

(١) الصياغة المبدئية التي تم تنقيحها والانتهاء منها لخطة العمل ودليل العمليات الخاصين بصندوق الضمان والدعم في أول يونيو ٢٠٠٩ وتم اعتمادها من لجنة سياسة دعم الإسكان في ٢٨ يونيو ٢٠٠٩ أصدرها مجلس إدارة صندوق الضمان والدعم وصدق عليها وزير الاستثمار في ٢ يوليو ٢٠٠٩. (٢) صدرت المذكرة الوزارية من وزير الاستثمار ووزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية في ٢ فبراير ٢٠٠٩ وتم التصديق عليها من رئيس الوزراء في ٢١ مارس ٢٠٠٩ والتي تحدد الدور الجديد والمسؤوليات المخولة لصندوق الضمان والدعم كجهة تنفيذية لبرنامج دعم التمويل العقاري وتتضمن فصل اختصاصي الضمان والدعم المتعلقين بصندوق الضمان والدعم.

١٠٢- المكون الثاني - إجراءات القسط الثاني التي يتعين اتخاذها: تطوير آلية فعالة لدعم التمويل العقاري من خلال قيام وزارة الاستثمار بإنشاء أنظمة تقييم ومتابعة داخل وخارج المواقع.

١٠٣- المكون الثاني - إجراءات القسط الثالث التي يتعين اتخاذها: مزيد من التطوير لآلية فعالة لدعم التمويل العقاري من خلال أخذ نتائج التقييم الأول للأثر في الحساب.

٣- تعزيز الإطار المؤسسي من أجل تعزيز شفافية واستهداف مساعدات دعم الإسكان

١٠٤- يتمثل أحد الاهداف الرئيسية للبرنامج في إيجاد نظام دعم إسكان أكثر شفافية بالإضافة إلى خفض تكاليفه الكلية. ونظرا لأن مساعدات الدعم على جانب الطلب متأصلة بعمق داخل نظام الإسكان المصري يتعين تقديم أسلوب جديد تدريجيا من أجل تجنب حدوث صدمة سعر مفاجئة. ويطلب الانتقال الكامل إلى مساعدات الدعم على جانب العرض كذلك وجود بيانات عن قطاع الإسكان والأسر (خاصة دخل الأسرة وأسعار المنازل) تكون أفضل كثيرا عن المتاحة حاليا في مصر. ويتمثل الهدف الثاني الرئيسي في تحسين نظام تخصيص مساعدات الدعم للتأكد من أن المستفيدين الفعليين هم في الحقيقة السكان المستهدفين. وتتضح أهداف قرض سياسة التطوير هذه كما يلي:

(١) **تقليل القيود على جانب العرض للإسكان المدعم.** من بين الإجراءات التي يمكن أن تبطئ إصدار القروض وبالتالي مساعدات الدعم هو التسجيل الشخصي والعيني وخاصة للوحدات السكنية الموجودة في المناطق العمرانية. وبرغم وجود اتفاق على المتابعة السريعة لتسجيل العقارات للوحدات الجديدة في المجتمعات العمرانية الجديدة يتعين توسيع هذا الاتفاق ليشمل تسجيل الملكية للممتلكات العقارية ضمن البرنامج. وهناك إجراء آخر على جانب العرض يتمثل في التأكد من أن الإسكان الجديد الذي يتم وفق برنامج الدعم لن يمتد إلى أراضي جديدة مجاورة في حين أنه لم يتم

بعد استخدام الأرض الحالية التي تم تخصيصها في السابق للإسكان الاجتماعي. وبناء عليه من الضروري للغاية أن تقوم وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية بتنفيذ إجراءات بسحب الأرض التي تم تخصيصها سابقا ولكن لم تستغل للإسكان المناسب. ويتمثل القيد الثالث على جانب العرض في عدم فعالية معايير البناء والتخطيط للإسكان الجديد. وسوف يؤدي تطبيق اللائحة التنفيذية الخاصة بقانون البناء رقم ١١٩ لعام ٢٠٠٩ حول معايير الكثافة للمباني الجديدة إلى انخفاض تكلفة البرامج الجديدة وينبغي الانتهاء منها حتى يتم صرف القسط الثاني. وأخيرا يعيب آليات تخصيص الأراضي العامة السخاء غير الضروري كما أنها لا تخلق بيئة تنافسية للأرض أو استخدام فعال للأرض. وتبحث الحكومة في أساليب لتحسين عملية تخصيص الأراضي لمختلف أنواع الاستخدامات العمرانية. ويتمثل الدافع وراء القسط الثالث في أن وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية سوف تكون قد أجرت تقييما لأساليب تخصيص الأراضي في سياق استراتيجية التنمية العمرانية للدولة. وسوف يتم اتخاذ هذه الإجراءات مجتمعة من أجل تعزيز الفعالية على جانب العرض للأرض والإسكان.

(٢) تحسين الإطار القانوني والرقابي لضمان استهداف كاف للإسكان المناسب. أولا يجب إنشاء نظام تتبع لإزالة أي مخصصات دعم مزدوجة إلى الأسر تتم بين برنامج دعم التمويل العقاري المقترح وأي برنامج آخر بما في ذلك مساعدات الدعم المقدمة من صندوق الضمان والدعم وبرنامج

الإسكان القومي. ثانيا لا يوفر الحد الأقصى لمعدل الدين إلى السداد البالغ ٢٥٪ المحدد في القانون رقم ١٤٨ لعام ٢٠٠١ المرونة الكافية لجهات الإقراض للسماح بمعدل أعلى للسداد إلى الدخل إلى العملاء الذين يستحقون الإقراض. وبالإضافة إلى ذلك تم تحديد المستويات القصوى للدخول للتمويل العقاري المرتبط ببرامج الدعم في قرار رئيس الوزراء وبناء عليه فإنها غالبا تتماشى بدرجة هزيلة مع التغيرات في ظروف الاقتصاد الكلي أو تغيرات الدخل. ويجب تعديل اللوائح التنفيذية لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لعام ٢٠٠٨ من أجل هذين المحددين. وفي النهاية ينبغي مراجعة المستوى الأقصى للدخل للمستفيدين من الدعم طبقا للتغيرات في محددات الاقتصاد الكلي وقطاع الإسكان وليس بالاتفاق العام.

(٣) تعزيز قاعدة معلومات قطاع الإسكان. هناك نقص في المعلومات المتوفرة عن سوق الإسكان وتمويل الإسكان في مصر. ويعيب البيانات عن دخول الأسر وسوق الإسكان أنها مبعثرة وليست متجانسة. وعلى المدى القصير تم إتاحة الكثير من البيانات لكل الأطراف المعنية بما في ذلك لجنة سياسة دعم الإسكان ووحدة المتابعة بصندوق الضمان والدعم متضمنة البيانات التي لدى الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء عن دخول الأسر والبيانات الواردة في دراسات الطلب على الإسكان التي أجريت مؤخرا عن القاهرة الكبرى وغيرها من المناطق العمرانية الرئيسية والمناطق المتاخمة للمناطق العمرانية (محافظات الدلتا والإسكندرية والقناة وصعيد مصر بالإضافة إلى المناطق المتاخمة للمناطق العمرانية بالقاهرة

الكبرى). وعلى المدى الأطول يجب تأسيس كيان ويجب أن يكون هناك نظام لإنتاج البيانات وإصدار التقارير يقدم بيانات دقيقة وفي المواعيد المناسبة عن أسعار المساكن والتعاملات التجارية المتعلقة بالإسكان، إلخ، تكون مقسمة حسب قطاع السوق. وعلى جانب تمويل الإسكان ينبغي دمج أنظمة المعلومات غير المترابطة الحالية التي تتضمن معلومات عن عمق وطبيعة قطاع تمويل الإسكان، وتقوم حاليا هيئة التمويل العقاري بتجميع البيانات المقدمة من شركات التمويل العقاري بينما يقوم البنك المركزي بجمع معلومات عن البنوك. وتختلف أنظمة جمع البيانات ولا يمكن المقارنة بينها مما يعوق الوصول إلى تحليلات أعمق عن قطاع تمويل الإسكان، وقد أظهرت الأزمة العالمية الحالية أن الدول تتجاهل هذه البيانات بما يجعلها عرضة للخطر.

١٠٥- المكون الثالث – الإجراءات التي تسبق القسط الأول: فيما يتعلق بالقيود على جانب العرض: (١) تنفيذ نظام تسجيل ملكية سريع التتبع لكل الممتلكات الممولة عقاريا ضمن برنامج التمويل العقاري. (٢) تطبيق إجراءات لسحب الأرض التي تم تخصيصها مسبقا ولكن لم تستغل في الإسكان المناسب. وفيما يتعلق بتحسين استهداف مساعدات الدعم: (١) إرسال مشروع تعديل على قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لعام ٢٠٠١ إلى مجلس الوزراء يتضمن تعديل معدل السداد الدين إلى الدخل من ٢٥٪ إلى ٣٣٪. (٢) إصدار قرار من رئيس مجلس الوزراء بتعديل المستوى الأقصى للدخل للمستفيدين من الدعم إلى ٢٥٠٠ جنيه دخل شهري للأسرة.

(٣) إنشاء نظام تتبع لإزالة الازدواج في التخصيص إلى الأسر الذي يحدث بين نظام دعم التمويل العقاري المقترح وأي نظام آخر. وفيما يتعلق بتعزيز قاعدة المعلومات: (١) الانتهاء من تحليل لدراسات الطلب على الإسكان في المناطق العمرانية الرئيسية ونشر البيانات للجمهور. (٢) إصدار المادة ٦ من قانون البناء رقم ١١٩ لعام ٢٠٠٨ فيما يخص إنشاء كيان مخول بجمع المعلومات الخاصة بسوق الإسكان.

١٠٦- حالة الإجراءات التي تسبق القسط الأول الخاصة بالمكون الثاني: فيما يتعلق بالقيود على جانب العرض: (١) تم توقيع اتفاق بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وهيئة التمويل العقاري في ٢١ سبتمبر ٢٠٠٦ يقوم بتسهيل إجراءات التسجيل لكل الممتلكات الممولة عقاريا لبرنامج التمويل العقاري. (٢) بناء على الاتفاق الموقع عليه من وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية وصندوق الضمان والدعم بدأت الوزارة مؤخرا في سحب الأراضي من المشروعات التي لم يتم إنجازها طبقا لشروط عقود شركات الاسكان والتنمية الخاصة بالإسكان الاجتماعي.

١٠٧- فيما يتعلق بالإجراءات المسبقة لتحسين الاستهداف: (١) مشروع تعديلات على قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لعام ٢٠٠١ يتضمن تغيير معدل السداد إلى القسط أعدته هيئة التمويل العقاري في ٢٨ يوليو ٢٠٠٩ ووافق عليه مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية وتم إرساله إلى مجلس الوزراء في ١٨ أغسطس ٢٠٠٩. (٢) قرار رئيس الوزراء رقم ١٨٤٦ لعام ٢٠٠٨ بتعديل المستوى الأقصى للدخل للمستفيدين من الدعم إلى

٢٥٠٠ جنيه دخل شهري للأسرة صدر في ١٠ يوليو ٢٠٠٨. (٣) نظام تتبع يدوي يقوم على الملفات تم إعداده من جانب صندوق الضمان والدعم وأنظمة بيانات الدعم بوزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة من أجل إزالة أي مخصصات مزدوجة للأسر تتم بين برنامج دعم التمويل العقاري المقترح وأي برنامج آخر، ويقوم هذا على اتفاق موقع بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وصندوق الضمان والدعم في ٧ مايو ٢٠٠٦.

١٠٨- فيما يتعلق بالإجراءات المسبقة لتعزيز قاعدة معلومات قطاع الإسكان: (١) تم الانتهاء من إجراء دراسات الطلب الخاصة بالقاهرة والمناطق العمرانية الرئيسية الأخرى في ٢ ديسمبر متضمنة تحليلاً للبيانات. وقد أتاحت وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية هذه الدراسات أمام لجنة سياسة دعم الإسكان وصندوق الضمان والدعم، وتوجد الدراسات منشورة حالياً على موقع وزارة الاستثمار على الإنترنت. (٢) تم إصدار قانون البناء رقم ١١٩ لعام ٢٠٠٨ في مايو ٢٠٠٨ والذي ينص (طبقاً للمادة ٦) على إنشاء كيان مفوض بجمع معلومات عن سوق الإسكان. وكذلك أصدر وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية القرار الوزاري رقم ٢٤٣ لعام ٢٠٠٩ في ١٦ يونيو ٢٠٠٩ الذي ينص على إنشاء مرصد إسكان تحت إشراف الهيئة العامة للتخطيط العمراني لجمع معلومات عن الإسكان بموجب قانون البناء رقم ١١٩ لعام ٢٠٠٨.

١٠٩- المكون الثالث - إجراءات القسط الثاني التي يتعين اتخاذها: تحسين الإطار المؤسسي لتعزيز شفافية واستهداف مساعدات دعم الإسكان من خلال تجميع معلومات سوق الإسكان.

١١٠- المكون الثالث - إجراءات القسط الثالث التي يتعين اتخاذها: تحسين الإطار المؤسسي لتعزيز شفافية واستهداف مساعدات دعم الإسكان من خلال توسيع قاعدة بيانات سوق الإسكان وذلك بإدراج قائمة بأسعار المنازل حسب القطاع في المناطق العمرانية الرئيسية.

ث- سمات البرنامج وقيمة القرض والتقسيم إلى أقساط

١١١- طلبت الحكومة من البنك الدولي قرضا قيمته ٣٠٠ مليون دولار لدعم برنامج التمويل العقاري وإصلاحات السياسة المصاحبة لهذا البرنامج الجديد. وسوف يستخدم جدول (مصفوفة) السياسة كوسيلة لمتابعة التقدم الذي تم إحرازه ولضمان التنفيذ الفعال للعملية.

١١٢- من المتوقع صرف القسط الأول عند بدء تنفيذ العملية بناء على الإنجاز الذي حققته الحكومة فيما يتعلق بإجراءات السياسة المسبقة للقسط الأول من أجل الحصول موافقة مجلس الإدارة. وسوف يتم صرف القسط الثاني بمجرد أن تلبية الحكومة الدوافع المختلفة الواردة في جدول السياسة التنفيذية (ملحق ٢) بحلول ٣٠ يناير ٢٠١١. وسوف تتساوى الأقساط الثلاثة تقريبا في القيمة (١٠٠ مليون دولار للقسط الواحد). ٢٣.

^{٢٣} سوف يكون القسط الثاني والثالث ١٠٠ مليون دولار. وسوف يتم خصم الرسم المقدم لإدارة القرض من القسط الأول كما هو موضح من جانب الحكومة في صفحة القرض.

ج- النتائج المتوقعة للعملية

١١٣- تشتمل المؤشرات الرئيسية لنتائج البرنامج على ما يلي: (١) الحفاظ على وتحديث نظام دعم فعال مرتبط بالائتمان مقدم للأسر منخفضة ومتوسطة الدخل التي تقوم بشراء مساكن. (٢) الحفاظ على وتحديث إطار قانوني ورقابي يتسم بالمصداقية لسوق التمويل العقاري. (٣) استخدام مؤشر للتغير في مستويات الدخل والدعم خاص بالبرنامج. (٤) استخدام مؤشر للتغير في المستوى الأقصى للدخل للمستفيدين من الدعم. (٥) صندوق ضمان ودعم يتميز بالفعالية وجودة الأداء. (٦) تمويل كاف طويل الأجل للقروض العقارية. (٧) تمويل قروض كاف لتمويل ٦٥ ألف قرض جديد في العام الواحد بشكل ثابت. (٨) مخصصات موازنة دعم تتماشى مع التوسع المخطط له للبرنامج ليشمل ٦٥ ألف مستفيد جديد في العام بشكل ثابت. (٩) برنامج جديد للدعم مرتبط بالتمويل العقاري للأسر ذات الدخل المنخفضة والمتوسطة بشكل دائم. (١٠) صرف ٦٥ ألف قرض مدعم في العام الواحد بشكل ثابت (حد أدنى). (١١) وحدة دعم تعمل بكامل طاقتها في صندوق الضمان والدعم السابق. (١٢) آلية تنافسية تتسم بالشفافية تخص بيع الأراضي الحكومية. (١٣) مرصد عقاري يقدم معلومات وبيانات عالية الجودة وفي المواعيد المناسبة حول سوق الإسكان والتمويل العقاري.

٦- تنفيذ العملية

أ- آثار الفقر والآثار الاجتماعية

١١٤- تلتزم الحكومة بتحسين كفاءة وعدالة برامج تقديم مساعدات دعم الإسكان، وتوضح التحليلات أن ما يقرب من ٧٥٪ من العائلات الناشئة حديثاً لا تستطيع الحصول على مساكن قطاع رسمي دون دعم وتضطر لاستئجار أو امتلاك مساكن من القطاع غير الرسمي أو بوضع اليد. وتركز مساعدات الدعم المقدمة حالياً بصفة أساسية، لكونها متوجهة للتطوير، على المجتمعات العمرانية الجديدة بدلاً من المجتمعات العمرانية الحالية. ويحد هذا من فرص التوظيف على مسافة مناسبة من مكان الإقامة ويزيد من تكلفة السفر بالنسبة للمستفيدين المحتملين الذين يعملون في المناطق العمرانية القديمة. وعلاوة على ذلك يوجد ظلم شديد في توزيع مساعدات الدعم المرتبطة بالمساكن الحالية، فعلى سبيل المثال الوحدات محددة الإيجار يستفيد منها الغني والفقير وتقيد الحركة في المساكن الأقدم الحالية والذي من الممكن أن توفر مساكن أرخص ومناسبة أكثر للأسر منخفضة الدخل في أماكن أفضل. ومع أن تحديد الإيجار يتلشى بفعل قانون الإيجار الجديد الصادر عام ١٩٩٦ فإن الأمر سوف يستغرق وقتاً طويلاً.

١١٥- تحرص الحكومة على مواجهة هذه الفجوة الكبيرة المتعلقة بالقدرة المالية بطريقة أكثر شفافية وفاعلية. حيث تقوم بتطوير منهج مزدوج في برنامج الإسكان الذي تقوم بتصميمه للعام ٢٠١٢: (١) تضع برنامج دعم يرتبط بالطلب والائتمان للسوق الواسعة للإسكان منخفض ومتوسط الدخل

(أصحاب الدخل من ١٠٠٠ جنيه إلى ٢٥٠٠ جنيه في الشهر، وهو ما يعادل تقريبا ٤٥٪ إلى ٩٠٪ من نسبة توزيع الدخل في المناطق العمرانية) والذي سوف يقدم مساعدات ثابتة تبلغ ٦٥ ألف جنيه في العام للوحدات الجديدة والحالية في المناطق العمرانية وشبه العمرانية الجديدة والقديمة. (٢) تضع برامج إسكان خاصة تتعلق بالإيجار و"البنية التحتية" للفئة منخفضة الدخل (أقل من ١٠٠٠ جنيه في الشهر) بالاشتراك مع السلطات المحلية لما يقرب من ٢٠ ألف أسرة في العام. ويبلغ إجمالي مساعدات الإسكان السنوية في البرنامج المستقبلي ٨٥ ألف جنيه ويمكن زيادتها بحسب مصادر المساعدات المتاحة لكل مسار مساعدات (ضبط النسبة لتناسب أقل عدد من الوحدات إذا كانت هذه العبارة ضرورية). ومن ثم تعتبر العدالة الأفقية والرأسية لبرنامج الإسكان المخطط له استثنائيتين.

١١٦- سوف يكون برنامج التمويل العقاري هو البرنامج الوحيد المتاح للفئة منخفضة ومتوسطة الدخل وسوف يركز على نسبة ٧٥٪ إلى ٤٥٪ من توزيع دخل الأسر في المناطق العمرانية (مع نسبة صغيرة تصل إلى مستوى ٢٥٠٠ جنيه بالتأكيد في السنة الأولى). وتعتبر الفئة متوسطة الدخل حساسة للخطر خلال التراجع الاقتصادي الحالي. وبإدراج المناطق العمرانية الحالية للإسكان الجديد (عالي الكثافة) والإسكان الحالي بالإضافة إلى الإسكان غير المنتهي المسجل تزداد بدرجة كبيرة خيارات الإسكان للأسر ذات الدخل الأقل من المتوسط وأولئك الذين يعملون في المناطق العمرانية الحالية مقارنة بالبرامج الحالية التي توفر فقط مساكن جديدة في

أماكن بعيدة وسوف يكون لها أثر مجتمعي مفيد. ومن شأن وجود برنامج جيد للأسر منخفضة ومتوسطة الدخل التي بالمساعدة والحصول على قرض تمويل عقاري يمكنها أن تشتري مساكن قطاع رسمي جديدة أو الحالية حسب رغبتهم أن يقلل مبالغ المساعدة المطلوبة لهذه الفئة ويحرر مصادر المساعدة لكي يتم إفرادها لبرامج الإسكان للأسر الأفقر (ذات الدخل الأقل من النسبة المئوية ٤٥٪).

ب- التنفيذ والمتابعة والتقييم

١١٧- مسؤوليات التنفيذ والتنسيق. تركز مسؤولية تنفيذ البرنامج على صندوق الضمان والدعم التابع لوزارة الاستثمار. وسوف يقوم صندوق الضمان والدعم برفع التقارير إلى لجنة سياسة دعم الإسكان الاستشارية والتي سوف تقدم استشارتها بخصوص تنفيذ وتعديل البرنامج. وسوف ينشئ صندوق الضمان والدعم وحدة تقييم ومتابعة محترفة والتي سوف تقدم المعلومات في الوقت المناسب إلى لجنة سياسة الدعم. وسوف يتولى صندوق الضمان والدعم تصميم المواصفات الأساسية لبرنامج الدعم الجديد وكذلك تصميم الدليل التنفيذي المتعلق به، وسوف تختص وظائفه بتقديم اقتراحات فيما يتعلق بالسياسة والموازنة واللوائح الرقابية ومعايير الأهلية وتحديد المستفيدين إضافة إلى تعديل خطة الدعم ومتابعة البرنامج، وسوف تتولى اللجنة متابعة التقدم في التنفيذ ودراسات تقييم الأثر.

١١٨ - الإشراف بواسطة البنك. سوف يسمح الإشراف المنتظم للبنك بأن يواصل تقديم الاستشارة فيما يتعلق بالسياسة وتقديم المساعدة الفنية إلى المؤسسات المشتركة في تنفيذ برنامج الإصلاح. وسوف يواصل البنك الحوار مع الوزارات المعنية وسوف يجري مراجعات منتظمة بالتعاون الوثيق مع الشركاء الآخرين (وسوف يأخذ هذا شكل مهام مشتركة للجهات المانحة وكذلك الأسس التحليلية المشتركة).

١١٩ - التقييم والمتابعة. سوف يندرج تقييم ومتابعة البرنامج ونتائجه المتوقعة تماما في إطار التقييم والمتابعة لصندوق الضمان والدعم. وسوف يواصل البنك الدولي وشركاء التنمية الآخرون تقديم الدعم للحكومة من أجل تعزيز المتابعة والتقييم وتحسين جودة المعلومات والإدارة وتعزيز القدرة على استخدام نتائج التنمية في صياغة صنع القرار وبخاصة محددات تعديل البرنامج في الوقت المناسب. وسوف يتم توفير المتابعة الدورية ودراسات تقييم الأثر من أجل فحصها من جانب لجنة سياسة دعم الإسكان وسوف يتم الموافقة عليها من جانب البنك قبل ستة أشهر على الأقل من المواعيد النهائية المحددة لدفع القسطين الثاني والثالث من القرض.

١٢٠ - مؤشرات المتابعة، تشمل: (١) نقاط بيانات سلسلة زمنية ودقيقة وفي المواعيد المناسبة (البنك المركزي المصري والجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء والمرصد العقاري) لمراجعة المحددات الرئيسية لبرنامج مساعدات دعم التمويل العقاري. (٢) مجموعة من موظفي صندوق الضمان والدعم مخصصة لبرنامج دعم التمويل العقاري. (٣) عدد مساعدات الدعم

مقابل عدد موظفي صندوق الضمان والدعم المخصصين لبرنامج مساعدات الدعم. (٤) نسبة توزيع القروض المدعمة في العام الواحد (الحد الأدنى). (٥) عدد متنوع من مؤسسات التمويل المشاركة في البرنامج (البنوك وشركات التمويل العقاري). (٦) متوسط الوقت اللازم لتنفيذ أحد طلبات دعم التمويل العقاري. (٧) إرسال تقارير ربع سنوية عن العملية ومؤشرات البرنامج. (٨) الوقت اللازم لتسجيل عقار. (٩) نسبة الأرض إلى المساحة الكلية للأرض التي لا زالت غير مستخدمة بعد الموعد النهائي للعقد. (١٠) مؤشر دخل أسري فعال ودوري لضمان الاستهداف الكافي. (١١) معلومات أفضل عن قطاع الإسكان تؤدي إلى وجود مؤشر أسعار مساكن للمناطق العمرانية المختارة.

ت- النواحي الائتمانية

١- إدارة المالية العامة

١٢١- كما ورد في ٨.٦٠ OP، إقراض سياسة التطوير "بناءً على التحليلات ذات الصلة للإدارة المالية العامة للدولة، يحدد البنك ما إذا كانت العملية يجب أن تشمل إجراءات لمواجهة حساسيات ائتمانية محددة". وبحسب أحدث تقارير البنك المتعلقة بتقييم المساءلة المالية القطرية الذي تم تحديثه في ٢٠٠٧ لوحظ وجود بعض التحسينات الكبيرة. وتشمل أهم النقاط البارزة زيادة كبيرة في الشفافية بما في ذلك إعلان موازنة عام ٢٠٠٤/٢٠٠٥، وتوسيع موازنة عام ٢٠٠٥/٢٠٠٦ لتشمل الأنشطة شبه المالية المتعلقة بالمدفوعات إلى شركات الدولة والمستهلكين ولكي تضيف

إلى حساب الخزينة الفردي حوالي ٥ آلاف حساب عوائد خاصة للوزارات والإدارات والهيئات. وقد أعطى إقرار تعديلات القانون المتعلقة بالمحاسبة الصلاحية بإنشاء حساب الخزينة الفردي وتقديم مخطط الحسابات الخاضع لصندوق الضمان والدعم ٢٠٠١ والذي يتكون من ٨ فصول. وقد وقعت الحكومة على معيار نشر البيانات الخاص من الصندوق النقد الدولي وتقوم بإعداد نشرة مالية شهرية ومرصد اقتصادي ربع سنوي. وتواصل وزارة المالية عملها من أجل إنشاء وحدة مالية كبيرة مدربة جيدا لإعداد إطار مالي متعلق بالإنفاق متعدد السنوات ليكون مرشدا لأعمال إعداد الموازنة القادمة وأصدرت سياسة تحظر الضمانات الحكومية للشركات التابعة للدولة.

١٢٢- يتواصل العمل في إصلاحات مهمة أخرى ومع ذلك يمكن إجراء تحسينات أكثر من خلال تنفيذ خطة تحديث عمل الموازنة من أجل إعداد الموازنة وتنفيذها ورفع التقارير بشأنها من خلال: (١) مسودة منقحة لتشريع الموازنة. (٢) إطلاق عملية إعادة هيكلة لوزارة المالية تتضمن تطوير وظيفة التدقيق الداخلي. (٣) إعداد خطة لتنفيذ نظام المعلومات المتكاملة.

٢- إعداد التقارير المالية للشركات

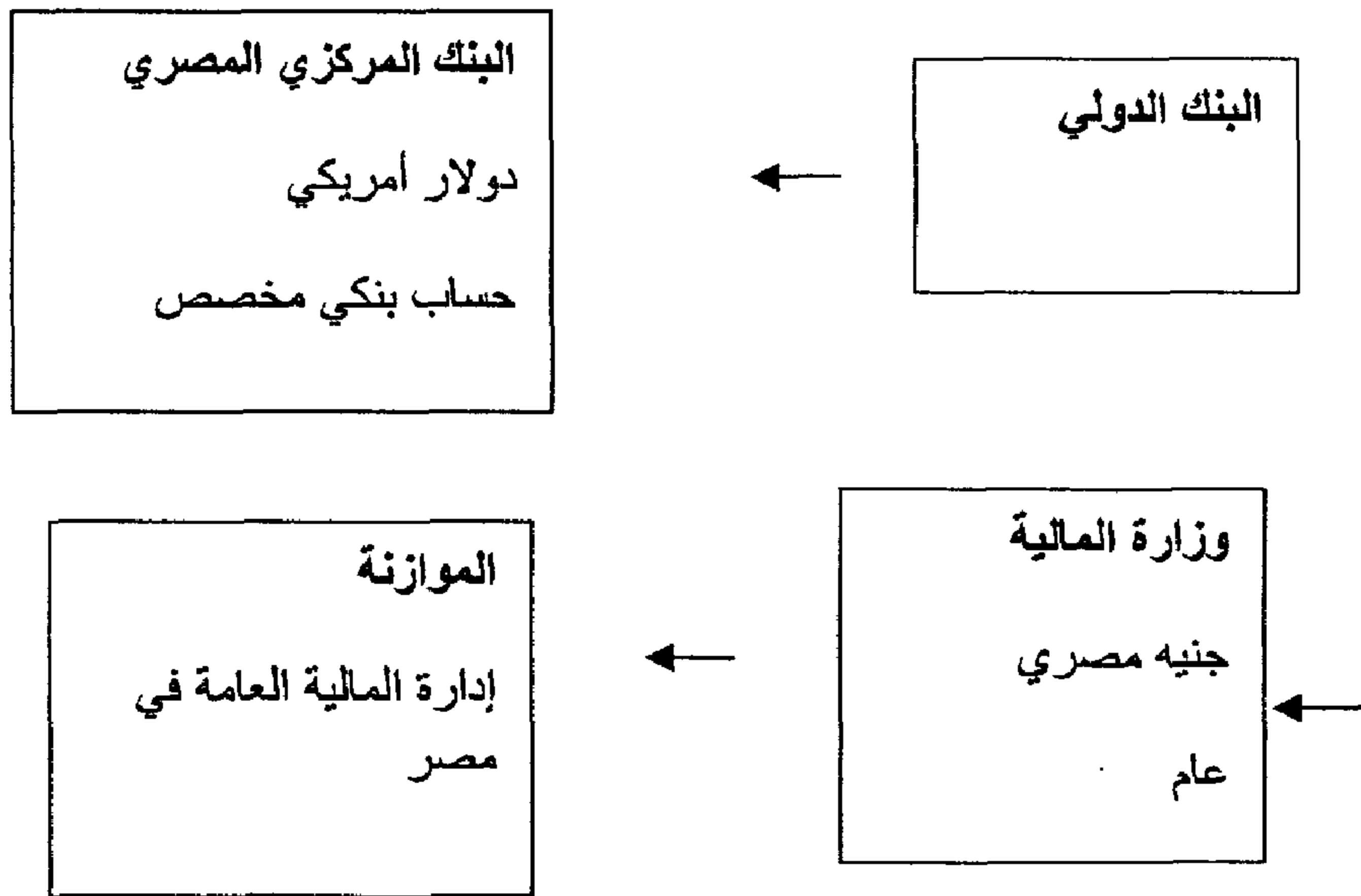
١٢٣- تقود وزارة الاستثمار عملية الإصلاح في مجال إعداد التقارير المالية للشركات من خلال العديد من المبادرات الممولة محليا أو من خلال الجهات المانحة. وخلال السنوات الثلاث الماضية بذلت مصر جهدا كبيرا لمطابقة متطلبات إعداد التقارير المالية للشركات مع المعايير الدولية وإزالة

"فجوة الالتزام" في الممارسات بالمحاسبية والتدقيق. وقد أصدر البنك تحديثًا لتقرير مراعاة المعايير والمدونات متعلق بالمحاسبة والتدقيق في ٢٠٠٧ ولوحظ وجود بعض التحسينات المهمة. وتتمثل أبرزها في: (١) إعداد مشروع قانون ممارسة محاسبية جديد وقام البنك بمراجعته، ومع ذلك لم يتم إقراره حتى الآن. (٢) ترجمة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية إلى اللغة العربية مع وضع الترتيبات اللازمة للتحديث سنوياً. (٣) إصدار معايير مراقبة جودة كشرط للقيود. (٤) ترجمة ISA. ويمكن إجراء مزيد من التحسينات من خلال الإجراءات التالية: (١) إصدار قرار بإنشاء مجلس الإشراف على تدقيق الحسابات في هيئة سوق المال. (٢) وضع خطة لتعزيز قدرة هيئة سوق المال في مراقبة إعداد التقارير المالية للشركات. (٣) إصدار قرار بتطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المترجمة حديثاً (بمعنى، المعايير المحاسبية المصرية).

٣- الصرف والمراجعة

١٢٤- سوف يتبع قرض سياسة التطوير المقترح إجراءات الصرف بالبنك الخاصة بإقراض سياسة التطوير، والمقترض هو الحكومة المصرية. وسوف يتم صرف هذه العملية على ثلاثة أقساط، وسوف يتم صرف القسط الأول من عائدات القرض عند سريان عقد القرض بينما سيتم صرف القسطين الثاني والثالث عند تحقق شروط القسط.

١٢٥- يخضع تدفق الأموال (بما في ذلك العملات الأجنبية) لعمليات الإدارة المالية العادية، ومن غير الممكن تتبع الاستخدام النهائي للعملة الأجنبية المقدمة من عائدات قرض سياسة التطوير ولكن تتدفق عائدات القرض داخل حساب مخصص بالبنك المركزي المصري ومنه إلى موازنة مصر وبناء عليه تخضع لعمليات الإدارة المالية العامة العادية وإجراءات البنك المركزي المصري. وعن طريق خطاب تأكيد سوف تقوم الحكومة بإخطار البنك عندما يتم إضافة مبلغ القرض إلى حساب مستخدم لتمويل النفقات المقررة. ويوضح الشكل أدناه الترتيبات المتصورة لتدفق الأموال:



١٢٦- سوف يحتفظ البنك بالحق في مراجعة حساب الإيداع المخصص وسوف يخاطب الحكومة عند الحاجة إلى تقرير المراجعة هذا. وفي هذه الحالة سوف يتم مطالبة مراجعي البنك المركزي المصري بإبداء رأي خاص يؤكد أن أموال قرض سياسة التطوير ذهبت إلى الاحتياطات

الرسمية للدولة من العملات الأجنبية ثم يتم إضافة القيمة المعادلة إلى موازنة الدولة مع الأخذ في الاعتبار دقة سعر الصرف المستخدم في التحويل.

ث- النواحي البيئية

١٢٧- نظرا لأن العملية المقترحة هي قرض سياسة تطوير فإنها تندرج تحت ٨.٦٠ OP/BP نظرا لأنه من غير المتوقع أن يكون للعملية أثر بيئي كبير، طبقا إلى ٨.٦٠ OP/BP، سياسات الحماية (مثل ٤.٠١ OP تقييم الأثر البيئي)، وليس هناك حاجة إلى صفحة بيانات الحماية المتكاملة لأن هذه العملية لا تتسبب في حدوث أي من سياسات الحماية لدى البنك بناء على مراجعة فريق العناية الواجبة للمضامين البيئية والاجتماعية للمشروع الذي تم تنفيذه. ولن يكون لقرض سياسة التطوير التابع لبرنامج التمويل العقاري المقترح آثار كبيرة على البيئة والغابات وغيرها من الموارد الطبيعية في الدولة. وتقود طبيعة العملية إلى حد كبير مضامين الموارد البيئية والطبيعية. وفي العملية المقترحة لن يكون لأي من الإجراءات السابقة الواردة في قالب السياسة تأثيرات أو أخطار بيئية، ولا ينتج عن هذا العملية أي من سياسات الحماية لدى البنك.

ج- المخاطر وتخفيف المخاطر

١٢٨- يتسم البرنامج بأنه ذو بنية بسيطة نسبيا، ومع ذلك يتضمن مخاطر عديدة تتعلق بالبيئة م العالمية والمالية والمتعلقة بالاقتصاد الكلي والرقابية والمؤسسية والسياسية.

١٢٩- نظرا لما تشهده البيئة العالمية المالية والاقتصادية الكلية الحالية من تقلب فإن مخاطرة التمويل للجهات المقرضة للتمويل العقاري تعتبر واحدة من المخاطر الكبيرة قصيرة الأجل للبرنامج، ومطلوب مبلغ قدره خمسة مليارات جنيه تقريبا في صورة قروض تمويل عقاري في السنوات الثلاثة الأولى للبرنامج تزيد إلى خمسة مليارات سنوية في الحالة المستقرة.^{٢٤} ومن المحتمل أن تصدر شركات التمويل العقاري الحصة الرئيسية من قروض التمويل العقاري وفق برنامج الدعم. وسوف تعتمد هذه المؤسسات التي لا تحصل على ودائع على تمويل الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري لكي تزيد الإقراض. ويشتمل الملحق ٧ على تحليل مفصل لمسألة التمويل. وفي سبيل تخفيف هذه المخاطرة تقوم الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بإعداد خطط لإصدار سندات لها. ونظرا لأنها شركة خاصة برغم وجود مساهمين من القطاع العام فإنها لن تستفيد من ظروف زيادة الدين الحكومي. ومع ذلك فإن دورها الشامل ومساهمي القطاع العام سوف يضمنان قدرتها على زيادة التمويل بسعر تنافسي. ويوجد لدى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري أيضا حدود ائتمان بنكية تسمح لها

^{٢٤} كل المبالغ بالجنيه المصري في عام ٢٠٠٩ محسوبة على افتراض أنه خلال السنوات الثلاث الأولى سوف يتم صرف حوالي مليار جنيه مصري في شكل مياعدات دعم. وبالتعامل مع هذا الرقم وتحديد محددات الدخل والدفعة المقدمة وأقساط سداد القرض العقاري المعقولة يمكن استنتاج أن هذا المستوى من الدعم يمكن أن ينتج عنه قروض تمويل عقارية تبلغ ٥ مليارات جنيه مصري في السنوات الثلاثة الأولى. وسوف يتم الوصول إلى النظام المستقر الذي يشمل ٨٠ ألف مستفيد عام ٢٠١٤. وتقوم القيمة الإجمالية للقرض التي تبلغ ٥ مليارات جنيه مصري على أساس متوسط قيمة قرض تبلغ ٦٤ ألف جنيه مصري في عام ٢٠٠٩.

"بتخزين" بعض قروض إعادة تمويل الخاصة بها وتعطيها مرونة فيما يتعلق بالوقت المناسب للتعامل مع سوق السندات.

١٣٠- تتمثل المخاطرة الثانية في زيادة التضخم والتي ربما تزيد معدلات الفائدة على قروض التمويل العقاري بين الجهات المقرضة للتمويل العقاري وسوف تؤثر سلباً على حجم القروض التي يستطيع المستفيدون تحملها. وفي مثل هذه الظروف ينبغي أن يؤخذ في الحسبان التحول من الدعم غير المباشر إلى الدعم المباشر والذي يمكن أن يقلل مقدار القرض. وكذلك نظراً لأنه لا توجد إمكانية لحدوث زيادة في مستوى الدخل الأقصى للمستفيدين فإن إحدى طرق التعامل مع مشكلة القدرة هي مزيد من خفض لتكلفة الإنشاء من خلال قواعد رقابية أفضل أو تغيير مزيج الوحدات بين المجتمعات الجديدة والمناطق العمرانية الحالية. ويمكن تحقيق ذلك من خلال تحسين التقسيم الفرعي ومعايير التخطيط. وأخيراً يمكن التفكير بشأن زيادة الحد الأقصى للدعم كحل مؤقت وملاذ أخير.

١٣١- تتعلق المخاطرة الأخيرة بمخاطر السوق وعدم قدرة فئة من الأسر المثقلة بالتزامات قروض التمويل العقاري على الدفع وفقاً لجداول الإهلاك التي تعدها جهات الإقراض لزيادة المقدرة المبدئية، مما يؤدي إلى خطر التعثر في سداد القرض. ويتعامل البرنامج مع هذه المخاطرة بالطرق التالية:

(أ) تكون القروض قروضا ذات سعر ثابت (من ثم الحاجة إلى تمويل طويل الأجل). (ب) سوف يتم تحديد النسب القصوى للسداد إلى الدخل طبقاً للقانون بنسبة ٣٣٪ وسيكون هذا سقفاً (حد أقصى) وربما يتم تحديد السداد

إلى الدخل بمعدل أقل. (ت) تحد القواعد التنفيذية للبرنامج من الطبيعة الخطرة لجداول سداد القروض بمعنى أنها تقيد عدد الدفعات السنوية التي يمكن أن تطلبها جهات الإقراض وتحدد الزيادة السنوية القصوى للسداد بنسبة ٧,٥٪ (بما يتماشى مع زيادات الأجور المقررة للقطاع العام). ولا يزال هذا الشرط الأخير يطرح بعض الخطر الائتماني في حالة عدم تحقق زيادات الأجور أو أن يفوق التضخم زيادات الأجور.

١٣٢- أخيراً، توجد مخاطر سياسية مصحوبة بمعارضة الأطراف المعنية والتي ربما تضعف محاولات الحكومة لاتباع السياسة اللازمة والإصلاحات الهيكلية المطلوبة. وتؤيد الحكومة الحالية المتوجهة نحو الإصلاح بقوة تطوير سوق تمويل عقاري كما أنها ملتزمة حيال توحيد نظام دعم الإسكان. وبصفة خاصة سوف تكون هناك ضرورة لإجراء عدد من الإصلاحات القانونية والرقابية والمؤسسية لكي يواصل البرنامج تقدمه وهو ما تؤيده الحكومة الحالية بقوة. ومن شأن التراجع عن هذا القرار أن يحدث مخاطرة محتملة فيما يتعلق بمخصصات الموازنة المقررة لبرنامج الدعم الجديد الذي ربما لا يتم تفعيله على أسس ثابتة. ويتم إصدار المخصصات الحالية من وزارة المالية لتمويل دعم صندوق الضمان والدعم على أسس مخصصة لهذا الغرض، الأمر الذي لن يخلق الثقة اللازمة لدى جهات الإقراض ومن ثم يحتاج إلى إضفاء الطابع المؤسسي بشكل أفضل. ويمكن تخفيف هذه المخاطر من خلال ضمان إصدار مجموعة من القرارات وإصلاح القوانين ذات الصلة. ومن شأن الوعي العام والمشاورات مع الأطراف المعنية (بما

في ذلك المعارضة السياسية والشعبية) أن يساعد أيضا في الحفاظ على زخم الإصلاح.

ملحق ١ : خطاب سياسة التنمية

خطاب سياسة التنمية

جمهورية مصر العربية

وزارة الإسكان والمرافق

وزارة الاستثمار

والمجتمعات العمرانية

٢ أبريل ٢٠٠٩

السيد/ روبرت ب زويليك

رئيس البنك الدولي

البنك الدولي للإنشاء والتعمير

١٨١٨ H Street. N.W.,

Washington, D.C.. ٢٠٤٣٣

قرض سياسة تطوير التمويل العقاري المقترح

خطاب سياسة التنمية

السيد/ زويليك

بدأت الحكومة المصرية منذ تعيين مجلس الوزراء في يوليو ٢٠٠٤ في تطبيق برنامج شامل من الإصلاحات الاقتصادية والهيكلية، ويتمثل المحور الأساسي لهذا البرنامج في تطوير سوق تمويل عقاري فعال مع تعزيز إطار تمويل الإسكان. ويأتي هذا مع التزام الحكومة تجاه خلق بيئة مساعدة لسوق إسكان عقاري حديث يسمح بنقل معظم عبء التمويل العقاري من على كاهل موازنة الدولة إلى أسواق مالية فعالة. وسوف تشتمل البيئة المساعدة على تنفيذ سياسات وإنشاء مؤسسات وتطبيق أنظمة لازمة لتسهيل ظهور نظام تمويل إسكان عقاري فعال يعمل خلاله الجهات المقرضة للتمويل العقاري في بيئة تنافسية تقوم على السوق لتوفير تمويل الإسكان العقاري للأسر بشروط وظروف اقتصادية مواتية.

ولقد قدمنا كذلك عددا من الإصلاحات لترويج التمويل العقاري من أبرزها تقديم قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والذي مهد الطريق للتمويل العقاري، وكذلك إنشاء هيئة التمويل العقاري وتأسيس صندوق الضمان والدعم وإنشاء شركات متخصصة في التمويل العقاري. وكذلك أنشأت الحكومة الشركة المصرية لإعادة لتمويل العقاري لكي تقدم تمويلا طويل الأجل. وعلاوة على ذلك تم تحديث نظام التنفيذ على العقارات وتطوير نظام التسجيل العقاري وتقليل رسوم التسجيل وكذلك تم إصدار

قانون البناء الموحد الجديد وأيضا تم تشغيل أول مكتب استعلام ائتماني خاص.

وقادت الحكومة جهودا ملحوظة اقترنت بالموافقة على قرض سياسة تنمية القطاع المالي الأول والثاني الذين اعتمدهما البنك الدولي في يونيو ٢٠٠٦ ومايو ٢٠٠٧ على الترتيب بالإضافة إلى مشروع التمويل العقاري المعتمد من مجلس إدارة البنك الدولي في يوليو ٢٠٠٦. ويتجسد الغرض من جهودنا من خلال المرحلة الأولى من برنامج إصلاح القطاع المالي الذي امتد خلال الفترة بين عامي ٢٠٠٥ و ٢٠٠٨ وشمل إعادة هيكلة القطاع المصرفي وتعميق سوق المال لدينا وتشجيع قيام سوق تمويل عقاري فعالة بالإضافة إعادة بناء سوق التأمين. وقد أجرينا أيضا تحسينات كبيرة في دعم البنية التحتية للقطاع المالي والإطار الرقابي العام للأنشطة المالية. ونود أن نؤكد على التزامنا بالتنفيذ الكامل والحكيم لهذه الإصلاحات المتسقة تماما مع توصيات صندوق النقد الدولي التابع للبنك الدولي الواردة في آخر تحديث من برنامج تقييم القطاع المالي.

وسوف يتم تنفيذ المرحلة الثانية من برنامجنا للإصلاح المالي خلال الفترة من عام ٢٠٠٩ إلى ٢٠١٢ وتهدف إلى تحسين الوصول إلى الأسواق وإنشاء أنظمة مالية شاملة. وقد تم البدء في المرحلة الثانية بإنشاء جهة رقابية مالية غير مصرفية كقانون جديد للمراقبة المالية غير المصرفية وافق عليه البرلمان في فبراير ٢٠٠٩ وسوف يتم إصداره في يوليو ٢٠٠٩. وينص القانون الجديد على دمج هيئة سوق المال والهيئة المصرية للرقابة

على التأمين وهيئة التمويل العقاري في كيان جديد لضمان مزيد من الفعالية في الإشراف على هذه الأسواق وتنظيمها. وسوف يتولى الكيان الجديد كذلك الإشراف على وتنظيم الخدمات المالية غير المصرفية الأخرى بما في ذلك التأجير التمويلي والتخصيم، هذا بالإضافة إلى المصادقة على برنامج تمويل عقاري مناسب جديد بهدف بناء صلة أقوى بين برامج دعم الإسكان وقروض التمويل العقاري للإسكان المناسب وتحسين فاعلية السوق والشفافية والاستهداف الاجتماعي. وفي هذا الشأن نسعى للحصول على دعم متواصل من البنك الدولي لتوسيع سوق تمويل الإسكان العقاري وزيادة إتاحة قروض التمويل العقاري للأسر ذات الدخل المنخفض من أجل تحسين القدرة على الحصول على المساكن من خلال قرض سياسة تطوير تمويل عقاري.

وقد انعكس البرنامج الشامل للإصلاحات الاقتصادية والهيكلية الذي صادقت عليه الحكومة المصرية من خلال تحقيق معدلات نمو اقتصادي أعلى حيث تمكن الاقتصاد المصري من تحقيق متوسط نمو حقيقي بلغ ٧٪ خلال السنوات الثلاثة الماضية، ويمكن التعرض لهذا بمزيد من التفصيل في القسم التالي.

١- إطار الاقتصاد الكلي

خلال السنوات الخمس الماضية نفذت الحكومة المصرية إصلاحات هيكلية شملت تحرير التجارة وفحص دقيق وكامل للنظام الضريبي وإعادة هيكلة القطاع المالي وخصخصة الشركات والبنوك المملوكة للدولة. وانعكس هذا

في شكل معدلات نمو اقتصادية أعلى بلغ متوسطها حوالي ٥٪ منذ العام المالي ٢٠٠٤ وزاد بقوة ليصل إلى ٧,٢٪ في العام المالي ٢٠٠٨ مدفوعا بقوة الطلب المحلي، وزادت حصة الاستثمار في الناتج المحلي الإجمالي إلى أكثر من ٢٢٪ (بزيادة من ٢١٪ عام ٢٠٠٧ و ١٦,٩٪ عام ٢٠٠٣) مما يدعم الطموحات الاقتصادية المستقبلية. وفي استجابة إلى النمو المتزايد الذي تحقق انخفضت نسبة البطالة إلى حوالي ٨,٨٪ بانخفاض عن ٩,٤٪ في العام المالي ٢٠٠٧ بينما انخفض معدل الفقر من ٢٣,٤٪ عام ٢٠٠٥ إلى ١٨,٩٪ عام ٢٠٠٨.

ومن المتوقع أن ينخفض نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي مسيرا لبقية أنحاء العالم إلى حوالي ٤٪ إلى ٤,٥٪ بسبب الأزمة الاقتصادية العالمية. وفي محاولة لتخفيف الآثار العكسية للأزمة العالمية أعلنت الحكومة المصرية عن حزمة مالية محفزة بمقدار ١٥ مليار جنيه مصري (٢,٧ مليار دولار تعادل ١,٥٪ من الناتج المحلي الإجمالي) لدعم النمو الاقتصادي في العام المالي ٢٠٠٩. وتتكون الحزمة من: (١) ١٠,٥ مليار جنيه إنفاق في استثمار البنية التحتية. (٢) ٢,٨ مليار جنيه في مساعدات دعم التصدير. (٣) ١,٥ إلى ١,٧ مليار جنيه في خفض تعريف المستورد من السلع الوسيطة والسلع الرأسمالية. وبالإضافة إلى ذلك تخطط الحكومة لتقديم ١٥ مليار جنيه أخرى كاستثمارات في شراكة القطاعين العام والخاص وموجهة أيضا إلى مشروعات البنية التحتية. وعلى نفس المنوال لجأت الحكومة إلى تطبيق سياسة مالية استجابة للتضخم المفاجيء في بدايات عام ٢٠٠٨ ولتخفيف

الآثار الاجتماعية لارتفاع الأسعار. وقد وسعت الحكومة مظلة الدعم الغذائي لتشمل ١٥ مليون مواطن آخرين وزادت حصص المواد المدعمة ورفعت المعاشات بنسبة ٢٠٪ كما رفعت أجور القطاع العام الأساسية بنسبة ٣٠٪ وطالبت القطاع الخاص برفع الأجور.

وبوجه عام ساهمت سياسات الإصلاح التي تم تطبيقها خلال السنوات الخمسة الأخيرة في تحسين الهيكل الاقتصادي وأظهرت التزام الحكومة القوي بالإصلاح الاقتصادي وتحقيق الاستقرار في الاقتصاد الكلي. وإضافة إلى ذلك تقوم الحكومة بتنفيذ برنامج شبكة أمان اجتماعي من شأنه أن يخفف من أثر الإصلاحات الهيكلية.

٢- تطورات سوق التمويل العقاري

تم تحقيق تقدم كبير في تعميق سوق التمويل العقاري وتحسين الحصول على التمويل الإسكاني المناسب. وتسعى الحكومة المصرية إلى خلق سوق تمويل عقاري فعالة وتنافسية ومستدامة. وإلى هذا الحد هدفت إصلاحات سوق التمويل العقاري التي تم تطبيقها أخيراً إلى تقوية الإطار القانوني والرقابي والمؤسسي. ومن أبرز ما تم في هذا الشأن إصدار قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لعام ٢٠٠١ وإنشاء هيئة التمويل العقاري وإنشاء صندوق الضمان والدعم وكذلك تأسيس شركات متخصصة في التمويل العقاري وإنشاء مرفق لتوفير السيولة ممثلاً في الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري لتقديم التمويل طويل الأجل لجهات الإقراض الأساسية. وعلاوة على ذلك قمنا أيضاً بتحديث نظام التنفيذ على العقارات وتطوير نظام

التسجيل العقاري وخفض رسوم التسجيل وكذلك تم إصدار قانون البناء الموحد الجديد الذي يخاطب مستفيدين متنوعين وأيضاً تم تشغيل أول مكتب استعلام انتمائي خاص.

وتواصل الحكومة المصرية تقوية الإطار المؤسسي وقد انعكس هذا في القدرة على إنشاء هيئة التمويل العقاري من خلال تطوير المهارات الفنية والإدارية وتأسيس إدارات جديدة في ديسمبر ٢٠٠٦ (إدارة بحث شؤون المستهلك ومتابعة الصناعة) وكذلك إنشاء شبكة كمبيوتر وبنية تحتية معلوماتية في يناير ٢٠٠٦ بالإضافة إلى تصميم خطة أعمال للفترة (٢٠٠٥-٢٠١٠). وتقوم السلطات أيضاً بتطوير الدور الرقابي لهيئة التمويل العقاري لضمان فعالية السوق ولحماية عملائها فيما يتعلق بتطوير وضمان استخدام عقود تمويل عقاري مطابقة للمعايير ووضع لوائح رقابية جديدة لشراء السندات المالية من المطورين (شركات الإسكان) وإصدار لوائح جديدة تحكم تقديم التمويل العقاري إلى الأجانب ووضع قواعد وضوابط للدعم النقدي المقدم من هيئة التمويل العقاري لضمان وصوله إلى مستحقيه وصياغة قواعد أخلاقية للمثمنين و المقيمين العقاريين.

وعلاوة على ذلك تلتزم الحكومة المصرية بتحسين توفير المساكن وخلق بيئة مساعدة لجهات الإقراض والمستثمرين في الأوراق المالية للتمويل العقاري (من بين أشياء أخرى، إنشاء شبكة تأمين بين شركات تأمين عديدة لتقديم تغطية سوقية شاملة إلى المقترضين). وتحرص الحكومة على إنشاء نظام يتسم بالشفافية لحماية حقوق الملكية من خلال تسجيل عقاري يتميز

بالسهولة والانسيابية. وفي البداية أطلقت الحكومة المشروع القومي للسجل العيني في عام ٢٠٠٥ وتم خفض رسوم تسجيل الملكية إلى تعريفه موحدة أقصاها ٢٠٠٠ جنيه مصري في أغسطس ٢٠٠٦ بالإضافة إلى تسهيل إجراءات التنفيذ على العقارات. وكذلك تم إعفاء عقود التمويل العقاري من رسم الدمغة في فبراير ٢٠٠٦، كما يعد بناء نظام معلومات للعقارات والتمويل العقاري بالتعاون مع وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية هو أحد أهداف برنامج تطوير سوق التمويل العقاري ويتزامن هذا مع التطوير فيما يتعلق بتوريق محفظة قروض الإسكان لتوفير السيولة التي من شأنها أن تساعد في تمويل وحدات سكنية إضافية.

وقامت الحكومة المصرية بمساندة الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري ومن هذه الناحية حدثت تطورات متنوعة وفي الوقت الحالي تعمل الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بفاعلية ويمكنها أن تلعب دورا مهما في توفير الدعم التمويلي لبرنامج التمويل العقاري التابع لصندوق الضمان والدعم من خلال خلق نافذة منفصلة ومخصصة لإعادة التمويل لهذه القروض. وهذا من شأنه أن يمنع حدوث أي مشكلات طويلة الأمد في سوق التمويل العقاري. وقد تبنت الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري سياسة تسعير أكثر شفافية من خلال تفعيل موقعها على الإنترنت والذي يعرض تسعيرا لإعادة التمويل بأجال استحقاق مختلفة. ولم يتم تسجيل أي مشكلات أو صعوبات في تأمين ضمان التمويل العقاري نيابة عن الشركة المصرية

لإعادة التمويل العقاري وكان هناك انطباع جيد لدى جهات الإقراض عموماً بالعملية.

وفي الوقت الذي تزايد فيه الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري عملياتها خلال السنوات الثلاثة القادمة فإنها سوف تشهد نمواً سريعاً في أصولها. وعلاوة على ذلك بينما يبدأ تفعيل برنامج التمويل العقاري سوف تزداد احتياجات جهات الإقراض لإعادة التمويل. وقد وقعت الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري أربعة عقود لإعادة تمويل محافظ المؤسسات العاملة في مجال التمويل العقاري بلغت قيمتها ٣٥٠ مليون جنيه مصري. وسوف تصل قيمة القروض التي سيتم إعادة تمويلها بواسطة الشركة إلى ٤٠٠ مليون جنيه مصري مع نهاية عام ٢٠٠٩ ومن ثم تقديم مزيد من السيولة للمؤسسات العاملة في التمويل العقاري. وكذلك انتهت الشركة من وضع اللوائح الداخلية اللازمة لتمكينها من ممارسة نشاطها بالإضافة إلى الإطار القانوني والرقابي الذي يحكم تعاملاتها مع الأطراف ذات الصلة.

وتضمن الحكومة المصرية جودة إطار حماية المستهلك ومطابقته لأفضل ممارسة متبعة في مناطق كثيرة. ولم يتم تسجيل أي زيادة في قروض التمويل العقاري المتعثرة. وتوجد العديد من مزايا حماية المستهلك ضمن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ مثل الحد الأقصى لمعدل السداد إلى الدخل والقيود على نسبة القرض إلى القيمة والقيود على تنوع أسعار الفائدة من خلال استخدام المؤشرات. وتوجد شروط قرض التمويل العقاري واضحة ومحددة ونموذجية بالعقد. وفي حالة وجود شكوى يلجأ المستهلك إلى محقق

الشكاوى في هيئة التمويل العقاري وقد تم حل كل المشكلات التي وردت في جدول تحقيق الشكاوى على نحو مرض.

٣- نظرة عامة على برنامج الحكومة للتمويل العقاري

سوف يستهدف البرنامج الفجوة في سوق الإسكان منخفض الدخل المصحوبة بأسعار الإسكان المرتفعة بالنسبة للدخل وعدم الحصول على التمويل العقاري نتيجة ارتفاع أسعار الفائدة وشروط سداد الدفعات المقدمة. وتقوم الحكومة المصرية حالياً بتنفيذ برنامج جديد للتمويل العقاري من أجل:

(١) زيادة القدرة على الحصول على المساكن من خلال تسهيل حصول الأسر المهمشة على التمويل العقاري (أولئك الذين يشترون مساكن لأول مرة ولم يتلقوا دعم إسكان من قبل). (٢) زيادة إنتاج المساكن الجديدة واستخدام المخزون الحالي من المساكن. (٣) تحسين فعالية واستهداف وشفافية الأنظمة الماضية لدعم الإسكان في جانب العرض لهذه الفئة من الدخل، علماً بأن الإعانات الحالية الموجهة إلى المطورين مكلفة ويحصل المطورون على أغلبها كما أنها لا تستهدف الصعوبات الرئيسية التي تواجه الأسر ذات الدخل المنخفض في سداد مقابل المساكن. وسوف يتم تنفيذ هذا البرنامج على مراحل تبدأ في ٢٠٠٩ بالتوازي مع زيادة وتعميق أسواق التمويل العقاري والعقارات.

وقد تم تحقيق تقدم في المتطلبات القانونية والمؤسسية والفنية اللازمة لتنفيذ برنامج دعم متعلق بالتمويل العقاري منذ يوليو ٢٠٠٨، وتتوي الحكومة الدخول في البرنامج الجديد على مراحل في ٢٠٠٩ وتصل للطاقة الكاملة

بحلول عام ٢٠١٢. وقد تم تغيير الأمر التنفيذي من أجل زيادة المستوى الأقصى لدخل الأسر التي يمكن أن تتأهل للحصول على دعم تمويل إسكان إلى ٢٥٠٠ جنيه في الشهر. وعلاوة على ذلك فقد تم توضيح التعديلات على قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وتتضمن: (١) تغيير الحد الأقصى لسداد الدين إلى الدخل. (٢) فصل اختصاص الضمان عن اختصاص الدعم في صندوق الضمان والدعم.

ومن الجدير بالذكر أن التمويل المطلوب لبرنامج دعم التمويل العقاري الجديد هذا سوف يساهم في وجود سوق تمويل عقاري أكثر فاعلية. ويطبق القطاع المصرفي نسبة قرض إلى وديعة تتراوح بين ٥٠٪ إلى ٥٥٪ توضح وضع السيولة العالي للقطاع المالي. وتحظى شركات التمويل العقاري بقاعدة وتسهيلات حقوق ملكية متاحة من خلال البنوك والتي يمكن أن تمول القدر المتوقع من القروض العقارية. وقد بدأت الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري نموذج الأعمال الخاص بها وقدمت سيولة للسوق بما يتوافق مع احتياجات كل مؤسسة. وعلاوة على ذلك تتمتع الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بوضع سيولة جيد حالياً يمكنها من التعامل مع احتياجات السنة الأولى ضمن هذا البرنامج متمثلة في رأس المال المتوفر بالإضافة إلى النسبة غير المستخدمة من قرض البنك الدولي الأول.

٤- تنفيذ برنامج الحكومة للتمويل العقاري:

فيما يتعلق بتنفيذ برنامج مساعدات دعم التمويل العقاري نود أن نلقي الضوء على التزامنا باتخاذ الإجراءات المهمة لتطوير إطار سياسة تمويل الإسكان والتي تشمل ما يلي:

أ- تطبيق إجراءات سياسة لإنشاء وتعديل برنامج دعم مبني على الطلب ومرتبطة بالائتمان وذلك بإنشاء لجنة سياسة دعم الإسكان وتحديد السمات الأساسية لبرنامج الدعم الجديد وشروط مراجعة سمات البرنامج.

ب- تعزيز وحدة دعم صندوق الضمان والدعم ككونها المؤسسة المسؤولة عن برنامج الدعم من خلال إصدار قرار وزاري مشترك يعلن أن صندوق الضمان والدعم هو المؤسسة المنفذة لبرنامج دعم التمويل العقاري وإتمام الشروط المرجعية لحملة دعاية عامة على امتداد أنحاء الدولة لبرنامج دعم التمويل العقاري الجديد.

ج- تعزيز صندوق الضمان والدعم من خلال التبعية إلى مجلس الوزراء والتعديلات المقترحة على قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ والفصل بين الاختصاصات وموظفي عمليات الدعم والضمان التابعين لصندوق الضمان والدعم وكذلك الموافقة بقرار من رئيس مجلس الوزراء بإلغاء دور صندوق الضمان والدعم المتعلق بتطوير العقارات.

د- الانتهاء من إعداد الدليل التنفيذي للبرنامج مع إقراره من جانب مجلس إدارة صندوق الضمان والدعم والتصديق عليه من وزير الاستثمار متضمنا: (١) كل المحددات وطرق التعديل ذات الصلة. (٢) الإجراءات الفعالة والدقيقة للصرف إلى جهات الإقراض.

هـ- تطوير الإطار المؤسسي لتعزيز الشفافية واستهداف مساعدات دعم الإسكان من خلال: (١) إنشاء نظام تتبع لإزالة أي مخصصات دعم مزدوجة إلى الأسر تتم بين نظام دعم التمويل العقاري المقترح وأي نظام آخر بما في ذلك برنامج دعم الإسكان القومي وصندوق الضمان والدعم. (٢) تنفيذ أسلوب تسجيل ملكية سريع التتبع للممتلكات العقارية الممولة ضمن البرنامج بما في ذلك الوحدات الحالية: (٣) تنفيذ إجراءات لسحب الأرض المخصصة سابقا للإسكان المناسب ولكن غير مستغلة.

و- تطوير الإطار القانوني والرقابي لضمان تحقيق استهداف كاف للإسكان المناسب بواسطة: تعديل نسبة سداد الدين إلى الدخل. (٢) تعديل الحد الأقصى للدخل للمستفيدين من الدعم.

ز- تعزيز قاعدة معلومات قطاع الإسكان بإنشاء مرصد عقاري يقوم بتقديم معلومات عن سوق الإسكان والتمويل العقاري متضمنة أسعار المساكن وهو ما يعتبر ضروري لمتابعة البرنامج.

٥- التعاون مع الجهات المانحة

شهدت الفترة الماضية تعاوناً جيداً بين الحكومة المصرية والجهات المانحة بمختلف أنواعها والمشاركة في تطوير برامج التمويل العقاري والإسكان المناسب في مصر وكانت العناصر المختلفة لبرنامج الإصلاح قائمة على التوصيات المقدمة من خلال تقرير الحصول على التمويل وتحقيق النمو الاقتصادي لعام ٢٠٠٨ وتحديث برنامج تقييم القطاع المالي ٢٠٠٧ وإجراءات المادة الرابعة لصندوق النقد الدولي. وقد أعربت مؤسسة التمويل

الدولية أيضا عن اهتمامها بمزيد من المشاركة في التمويل العقاري نظرا لأن الفرص ربما تزيد أمام المعاملات التجارية الخاصة.

وتعمل الحكومة المصرية عن كثب مع الجهات المانحة الأخرى وبصفة خاصة الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية والتي شاركت بفاعلية في تطوير سوق التمويل العقاري وفي تعزيز الإطار الرقابي والمؤسسي لبرنامج مساعدات دعم تمويل الإسكان على مدار الأعوام القليلة الماضية. وبعد ذلك قدمت الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية دعما كبيرا من خلال تقديم المساعدة الفنية في مجالات كثيرة متضمنة تعزيز الإطار الرقابي والمؤسسي لسوق التمويل العقاري وتحديث نظام تسجيل الممتلكات والتوريق وتسوية المنازلات وفرض ضمانات تمويل عقاري. وبالإضافة إلى ذلك تولت المشروعات الممولة من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية القيام بمختلف أنواع العمل التحليلي بما في ذلك المسح الشامل للطلب على الإسكان والذي ألقى الضوء على سوق الإسكان وخاصة سمات الطلب والأسر في المناطق العمرانية بمصر، وقد تم إعداد تقرير يستقصي الطلب على الإسكان في المناطق العمرانية في مصر. وبالإضافة إلى ذلك تم إعداد تقارير عن أقاليم معينة تغطي المناطق العمرانية لكل محافظات القاهرة الكبرى والإسكندرية ومحافظات الدلتا ومحافظات القناة وصعيد مصر والمناطق المتاخمة للمناطق العمرانية بالقاهرة الكبرى. وكذلك تم إعداد تحليل لبرامج الإسكان المدعم وتقييم لبرامج دعم الإسكان الماضية والحالية والوشيك في مصر علاوة على تقرير مشترك صادر من البنك الدولي والوكالة الأمريكية للتنمية

الدولية تحت عنوان "إطار إصلاح سياسة الإسكان في المناطق العمرانية في مصر"، ومن المتوقع أن يتواصل هذا التعاون.

وجدير بالذكر أن الحكومة المصرية حريصة على ضمان التعاون الجيد بين مختلف الشركاء وفي هذا السياق طلبت من البنك الدولي أن يلعب دورا قياديا مع الجهات المانحة لضمان وجود تنسيق جيد بين مبادرات الجهات المانحة المختلفة ذات الصلة بإصلاح القطاع المالي من أجل تلافي حدوث تداخل فيما بينها وأن تركز على القضايا المهمة في المواعيد المناسبة وحسب الأولوية. وإلى هذا الحد تم تشكيل مجموعة فرعية من مانحي القطاع المالي تحت رئاسة البنك الدولي من أجل تنسيق الدعم الفني والمالي المقدم إلى الحكومة.

٦- التنسيق مع البنك الدولي

لضمان الإشراف عالي المستوى على برنامج إصلاح القطاع المالي تم تخصيص لجنة وزارية مكونة من عدة جهات تكون مسؤولة عن التخطيط وتطوير الاستراتيجيات ومتابعة تنفيذ البرنامج. وسوف يحتاج نجاح تنفيذ برنامج مساعدات دعم التمويل العقاري كذلك إلى التنسيق القوي بين مختلف الوكالات المانحة المشاركة مع وجود تفويضات محددة بوضوح. وقد طلبت الحكومة المصرية من البنك الدولي أن يضطلع بدور قيادي في جهود التنسيق. ولقد عملنا خلال السنوات الثلاث الماضية عن كثب مع البنك الدولي في تنفيذ برنامجنا للإصلاح حيث قدمنا للبنك أحدث المعلومات عن تقدم البرنامج واستخدمنا موارده لتقديم الخبرة الفنية اللازمة. والتزاما

بالمواثيق المحاسبية المالية الطبيعية سوف يتم إدراج عوائد واستخدام قروض البنك الدولي كاملة في الموازنة كجزء من الموازنة الحكومية المركزية الموحدة.

الفصل الرابع

قانون التمويل العقاري

قانون التمويل العقاري

الباب الأول - أحكام عامة

مادة ١

تسرى أحكام هذا القانون على نشاط إقراض الأموال لغرض شراء مسكن خاص أو لغير ذلك من الأغراض التي يصدر بتحديدتها قرار من الوزير المختص وذلك بضمان رهن العقار رهنا رسميا ، ويطلق على هذا القرض اسم الإقراض العقاري ويطلق على ذلك الرهن اسم "الرهن العقاري".

مادة ٢

تنشأ بوزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية إدارة تختص بشئون المؤسسات المالية غير المصرفية المعنية بالإقراض العقاري ويصدر الوزير المختص قرارا بتشكيل هذه الإدارة واختصاصاتها.

مادة ٣

يكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط الإقراض العقاري طبقا لأحكام هذا القانون بشرط قيدها في سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض:

- ١- الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل ذلك النشاط ضمن أغراضها ٢-
- شركات التأمين المصرية ٣- شركات الإقراض العقاري المنصوص عليها
- في الباب الخامس من هذا القانون ٤- الجهات الأخرى التي يصدر بشأنها قرار من الوزير المختص ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي

المصري أن تزاوّل نشاط الإقراض العقاري دون قيدها لدى الجهة الإدارية، ولا تسرى عليها أحكام الباب السابع من هذا القانون

مادة ٤

تكون مزاولة نشاط الإقراض العقاري وفق الأسس التي تحددها اللائحة التنفيذية وبما يجعل تناسب القرض مع القدرة المالية للمقترض في ضوء الحالة العامة لسوق العقارات. ويعين الوزير المختص بقرار منه القواعد الفنية للإقراض والحدود الائتمانية وعلاقتها بقيمة العقار بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسمائهم في الجداول التي تمدّها الجهة الإدارية لهذا الغرض ، وذلك كله بالنسبة إلى المؤسسات غير المصرفية

الباب الثاني - إتفاق القرض

مادة ٥

يكون الإقراض العقاري لغرض شراء مسكن خاص بموجب اتفاق بين المقرض والمقترض وبائع العقار طبقاً للنموذج الذي يصدر به قرار من الوزير المختص ويجب أن يتضمن الاتفاق ما يأتي: ١- الشروط التي تم الاتفاق عليها بين بائع العقار والمقترض في شأن هذا البيع بما في ذلك بيان العقار وثمانه ٢- مقدار القرض وملحقاته والعائد المتفق عليه وشروط الوفاء بها دون التقيد بالحدود المنصوص عليها في أي قانون آخر ٣- التزام المقترض بسداد قيمة القرض مباشرة إلى البائع ٤- ما يفيد وفاء المقترض بالفرق بين قيمة القرض وثمان البيع ٥- التزام البائع بتسجيل العقار باسم المقترض خالياً من أية حقوق عينية للغير ٦- الالتزام برهن العقار لصالح

المقرض رهنا رسميا للوفاء بالقرض وملحقاته وعائده ٧- تحديد الملتزم بنفقات قيد الرهن ورسوم قيده ويصدر الوزير المختص قرارا بنماذج اتفاق القرض العقاري بالنسبة لما يحدده من الأغراض الأخرى

مادة ٦

لا يجوز للمقرض التصرف في العقار بالبيع أو الهبة أو غيرهما أو ترتيب أي حق عيني عليه إلا بموافقة المقرض وبشرط أن يقبل المتصرف إليه الحل محل المقرض في الالتزامات المترتبة على عقد القرض. وللمقرض أن يشترط ضمان المقرض مع المتصرف إليه في الوفاء بهذه الالتزامات. ويحدد الوزير المختص بقرار منه القواعد التي تتبع في الأحوال المشار إليها.

مادة ٧

لا يجوز للمقرض أن يؤجر العقار المرهون أو يمكن أحدا من شغله إلا بعد الحصول على الموافقة المقرض. وللمقرض أن يشترط الحل محل المقرض اقتضاء أجره العقار أو مقابل شغله وذلك وفاء شغله وذلك وفاء لأقساط القرض وملحقاته وعائده.

مادة ٨

إذا صرف المقرض في العقار المرهون أو أجره أو مكن أحدا من شغله بالمخالفة لأحكام المادتين (٦) و (٧) من هذا القانون كان للمقرض أن يطالبه بكامل قيمة القرض وملحقاته وعائده بإنذار على يد محضر خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوما ، فإذا لم يقم المقرض بهذا الوفاء كان للمقرض

أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من هذا القانون.

مادة ٩

لا يجوز للمقرض أن يعجل الوفاء بالقرض كله أو بعضه إلا وفقا للشروط والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية.

مادة ١٠

يقدم طلب قيد الرهن إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار من المقرض أو المقرض متضمنا البيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية ومرفقا به اتفاق القرض وسند ملكية العقار.

مادة ١١

يجب البت في طلب قيد الرهن بعد التحقق من صحة حدود العقار على النحو الوارد بالطلب وبسند الملكية ، أو تكليف مقدمه بما يجب أن يستوفيه وذلك من خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب. ويخطر مقدم الطلب بالقرار الصادر في شأنه بموجب كتاب مسجل موصى عليه بعلم الوصول. ويجب أن يكون القرار برفض الطلب مسببا.

مادة ١٢

يجوز للمقرض أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق القرض إلى إحدى الشركات المرخص لها من الهيئة العامة لسوق المال وفقا للأحكام التي تحددها اللائحة التنفيذية و تصدر الشركة المحال إليها أوراق مالية بما لا يجوز قيمة الحقوق المحالة و تطرحها للاكتتاب العام. و يتم الوفاء بالحقوق

الناشئة عن الأوراق المالية المشار إليها في تواريخ استحقاقها من حصة أقساط القروض وعوائدها و بضمان الرهن العقاري ولا تدخل الالتزامات التي ترتبها هذه الأوراق ولا حصة أقساط القروض وعوائدها في الذمة المالية للشركة المصدرة.

مادة ١٣

لا يلتزم المقرض بإعلان المقرض بحالة حقوقه عن اتفاق القرض إذا كانت الحوالة إلى إحدى الشركات المرخص لها بذلك. و يستمر المقرض في تحصيل أقساط القرض وملحقاته وعائده ومباشرة الحقوق الناشئة عن القرض وذلك بصفته وكيلًا عن المحال له. ويجوز للمقرض أن يصفح للمحال له عن البيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية بشأن اتفاق القرض الذي تمت حواله الحقوق الناشئة عنه دون حاجة إلى موافقة المقرض.

مادة ١٤

للمقرض ، عند امتناع المقرض عن الوفاء بالمبالغ المستحقة من القرض ثلاثين يوما من تاريخ استحقاقها ، أو عند نقص العقار بفعل أو إهمال المقرض أو شاغل العقار ، أن ينذر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال و ذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإنذار.

مادة ١٥

إذا انقضت المدة المحددة بالإنذار دون قيام المقرض بالوفاء أو تقديم الضمان كان ملتزما بالوفاء بكامل المبالغ المضمونة بالرهن. ويكون

للمقرض في هذه الحالة أن يطلب من قاضى التنفيذ على اتفاق القرض والأمر بالحجز على العقار المرهون تمهيدا لبيعه.

مادة ١٦

يقوم المقرض بعد وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق القرض بإعلانه إلى المقرض باعتباره سندا تنفيذيا مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن خمسة عشر يوما ، كما يقوم لإعلانه إلى مكتب الشهر العقاري المختص للتأشير به خلال مدة لا تجاوز أسبوعا على هامش قيد الرهن مع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار ، و إلى حائزه و إلا كان التكليف بالوفاء باطلا.

الباب الثالث - الإجراءات

مادة ١٧

يقوم التأشير التنفيذي في مكتب الشهر العقاري مقام التسجيل تنبيه نزع الملكية.

مادة ١٨

إذا لم يقم المقرض بالوفاء خلال المدة المحددة له في الإعلان بالسند التنفيذي يصدر قاضى التنفيذ - بناء على طلب المقرض - أمرا بتعين وكيل عقاري من بين الوكلاء المقيدة أسماءهم في جدول تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض وذلك لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلنى تحت إشراف قاضى التنفيذ المختص . وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها في الوكلاء العقاريين وإجراءات القيد في السجل وقواعد تحديد أتعابهم.

مادة ١٩

لكل ذي مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقاري بطلب يقدمه إلى قاضى التنفيذ المختص مبينا به أسبابه ولا يترتب على تقديم الطلب وقف التنفيذ على العقار. ولقاضى التنفيذ أن يأمر بالاستبدال إذا تبين له جدية الأسباب .

مادة ٢٠

يحدد الوكيل العقاري شروط بيع العقار بالمزاد العلنى على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان البيع والتمن الأساسى للعقار وتأمين الاشتراك في المزاد. وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حسب التأمين.

مادة ٢١

على الوكيل العقاري أن يعلن كلا من المقترض وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزاد بمدة لا تقل عن ثلاثين يوما ولا تجاوز خمسة وأربعين يوما ، كما يقوم بلصق الإعلان على العقار وعلى اللوحة العدة للإعلانات بالمحكمة المختصة مع نشره في جريدتين يوميتين على نفقة المقترض. وللمقرض أن يطلب الإعلان أو النشر أكثر من مرة على نفقته.

مادة ٢٢

يتولى الوكيل العقاري إجراء المزايدة في اليوم المعين للبيع وتبدأ المزايدة بالنداء على الثمن الأساسى وتنتهي بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض. ويعتبر العرض الذي لا يزداد عليه خلال خمس دقائق منهيًا للمزايدة. ومع ذلك إذا كان هذا العرض أقل من الثمن الأساسى أو لم يجاوز عدد المزايدتين

ثلاثة أشخاص ، وجب على الوكيل العقاري تأجيل البيع إلى يوم آخر خلال الثلاثين يوما التالية يعلن عنه بذات الإجراءات المنصوص عليها في المادة (٢١). فإذا لم يبلغ أكبر عرض الثمن الأساسي ، كان للمقرض أن يطلب إيقاع البيع مقابل تنازله عن جميع مستحقاته ، ولا يجوز للمقرض المزايدة إلا في هذه الحالة.

مادة ٢٣

إذا قام المقرض بالوفاء بما حل من أقساط القرض وملحقاته وعوائده في أي وقت سابق على إيقاع البيع ، وجب على الوكيل العقاري أن يوقف الإجراءات ويلتزم المقرض بأن يؤدي إلى المقرض المصروفات التي يصدر بتقديرها أمر من قاضي التنفيذ المختص.

مادة ٢٤

يعرض الوكيل على قاضي التنفيذ المختص ما تم من إجراءات ليصدر حكما بإيقاع البيع يتضمن قائمة شروطه وما تبع من إجراءات يوم البيع ومحضره. ويجب أن يتضمن منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار خاليا من شاغليه إلى من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن المقرض قد سبقته موافقته على شغلهم العقار تطبيقا لأحكام المادتين (٦) و (٧). ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية في ملف التنفيذ في اليوم التالي لصدوره.

مادة ٢٥

لمن حكم بإيقاع البيع عليه أن يسجل الحكم ، ويترتب على هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية التي أعلن أصحابها بالسند التنفيذ.

مادة ٢٦

لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيب في إجراءات المزايمة أو لبطلان الحكم ويرفع الاستئناف بالأوضاع المعتادة خلال الخمسة أيام التالية لتاريخ النطق بالحكم.

مادة ٢٧

لا يترتب على رفع الدعوى الاستحقاق الفرعية من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم تقض المحكمة بذلك.

مادة ٢٨

يقوم الوكيل العقاري بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة في اليوم التالي لإيقاع البيع ويتولى قاضى التنفيذ المختص توزيع هذه الحصيلة على الدائنين حسب مرتبتهم خلال السبعة الأيام التالية للإيداع وذلك بعد سداد جميع رسوم التنفيذ.

مادة ٢٩

تسرى أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية في ما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا الباب.

الباب الرابع - شركات الإقراض العقاري

مادة ٣٠

يجب أن تتخذ شركة الإقراض العقاري شكل المساهمة ، وألا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذي تنبئ به اللائحة التنفيذية ، ويكون الترخيص بمزاولة نشاط الإقراض العقاري وفقا لأحكام المواد التالية.

مادة ٣١

يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج الذي تعده لهذا الغرض. وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات الترخيص ورسومه بما لا يجاوز عشرة آلاف جنيه. كما تبين الشروط التي يتم بموجبها الترخيص لفروع الشركات الأجنبية بمزاولة هذا النشاط.

مادة ٣٢

على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام المستندات المقدمة منه أو بيانا بما يلزم تقديمه من مستندات أخرى ، وعليه استيفاء هذه المستندات خلال ثلاثة أشهر التالية وإلا سقط طلبه ويكون له في هذه الحالة نصف ما دفعه من رسوم.

مادة ٣٣

تقوم الجهة الإدارية بالبت في طلب الترخيص وبإخطار الطالب كتابة بقرارها في شأنه وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة. ولا يجوز للجهة الإدارية أن ترفض الترخيص إلا في الحالات التالية: ١- عدم استيفاء الشروط المبينة في هذا القانون أو القرارات الصادرة

تنفيذا له. ٢- عدم توفير المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية بشأن الخيرة والكفاءة المهنية في مديري الشركة. ٣- صدور حكم بشر إفلاس أى من مؤسسي الشركة أو مديريها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

مادة ٣٤

تبين اللائحة التنفيذية المعايير المالية التي يتعين علي الشركة الالتزام بها على أن تتضمن ما يلي :- ١- الأسلوب الذي يتبع في تقييم أصول الشركة . ٢- تحديد نسبة الحد الأدنى لحقوق المساهمين إلي كل من أصول الشركة و خصومها و حجم محفظة الإقراض . ٣- القواعد اللازمة لضمان حسن سير أعمال الشركة و ضمان حقوق الدائنين و العملاء .

مادة ٣٥

يتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين المقيددين في سجل تمسكه الجهة الإدارية . و تلتزم الشركة بتقديم قوائمها المالية إلي الجهة الإدارية كل ستة أشهر في الميعاد الذي تحدده اللائحة التنفيذية.

مادة ٣٦

لا يجوز للشركة أن تندمج مع شركة أخرى تعمل في النشاط ذاته أو غيره أو أن تتوقف عن النشاط أو تقوم بتصفية أصولها أو الجزء الأكبر منها إلا بعد الحصول علي موافقة كتابية من الجهة الإدارية ، وذلك كله وفقا للقواعد و الإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية .

الباب الخامس - ضمان الإقراض

مادة ٣٧

ينشأ صندوق لضمان الإقراض العقاري تكون له الشخصية الاعتبارية الخاصة يتبع الوزير المختص و يصدر بنظامه الأساسي قرار منه. و يكفل هذا الضمان أداء الصندوق قسطا أو أكثر من أقساط القرض التي يتخلف المقرض عن سدادها في مواعيدها ، وذلك في الحالات وطبقا للقواعد و الإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية .

مادة ٣٨

تتكون موارد الصندوق من :- ١- الاشتراك الذي يلتزم المقرض بأدائه للصندوق طبقا لما يحدده نظامه و بحد أقصى (٠٠%) من قسط القرض . ٢- التبرعات التي تقدم للصندوق ويوافق عليها الوزير المختص . ٣- ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ .

مادة ٣٩

للمقرض أن يشترط علي المقرض التأمين لصالح المقرض بقيمة القرض وملحقاته لدى إحدى شركات التأمين المصرية و ذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاء المقرض أو عجزه . وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط هذا التأمين .

مادة ٤٠

لا يجوز لغير الوسطاء المقيدة أسماؤهم في جدول تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض مباشرة أعمال الوساطة بين المقرض في اتفاق المقرض . وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط و إجراءات القيد في هذا الجدول.

مادة ٤١

تعد الجهة الإدارية نموذجا بالشروط الأساسية للإقراض العقاري وعلى المقرض أو الوسيط أن يسلم صورة من هذا النموذج. و يجب أن يرفق باتفاق القرض إقرار من المقرض بأنه تسلم تلك الصورة و اطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق القرض.

مادة ٤٢

يلتزم المقرض بإبلاغ المقرض شهريا بجميع البيانات المتعلقة بالقرض و ذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية.

مادة ٤٣

ينشا لدى الجهة الإدارية مكتب لتلقي و فحص الشكاوي التي تقدم عن مخالفة أحكام هذا القانون و القرارات الصادرة تنفيذا له . وتحدد اللائحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل المكتب

الباب السادس - الرقابة

مادة ٤٤

للجهة الإدارية عند مخالفة أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذا له أو إذا قم خطر يهدد استقرار نشاط الإقراض لعقاري أو مصالح المقرضين

أو المساهمين في شركات الإقراض العقاري أن تتخذ ما تراه مناسباً من التدابير الآتية : ١- توجيهه إنذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة. ٢- وقف مزاولة النشاط لمدة لا تتجاوز تسعين يوماً. ٣- منع الجهة المخالفة من مزاولة مع تحديد الإجراءات و التدابير اللازمة لمواجهة الآثار المترتبة على المنع بالنسبة للمتعاملين مع هذه الجهة.

مادة ٤٥

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٤٤) للجهة الإدارية أن تتخذ التدابير التالية بالنسبة للمخالفات التي تقع شركات الإقراض العقاري وذلك وفقاً للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية : ١- دمج الشركة مع شركة أخرى أو جهة تراول النشاط العقاري . ٢- إلزام الشركة بزيادة رأس مالها المدفوع أو حجم السيولة النقدية أو كليهما وفقاً لجدول زمني محدد .

مادة ٤٦

يجوز لكل ذي شأن أن يطلع لدى الجهة الإدارية على المستندات و السجلات و التقارير بما يخصه من نشاط الإقراض العقاري و أن يحصل على مستخرجات رسمية منها وذلك نظير مقابل عن أداء هذه الخدمة لا يجاوز ضعف تكلفتها الفعلية و وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية . و للجهة الإدارية أن ترفض التصريح بالاطلاع و بالحصول على المستخرجات إذا كان ذلك بالمخالفة بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات أو إذا تبين أن الاطلاع من شأنه المساس على أي نحو بنشاط الإقراض العقاري أو بالصالح العام.

مادة ٤٧

تشكيل بقرار من الوزير المختص لجنة للتظلمات برئاسة أحد نواب رئيس مجلس الدولة وعضوية اثنين من ذوي الخبرة يختارهما الوزير المختص على أن يكون إحداهما على الأقل من غير العالمين بالوزارة . و تختص اللجنة بنظر التظلمات التي يقدمها أصحاب الشأن من القرارات الإدارية التي تصدر طبقا لأحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذا وذلك وفقا للإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية.

مادة ٤٨

يكون ميعاد التظلم من القرار ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار أو العلم به و يكون قرار اللجنة بالبت في التظلم نهائيا وناظدا ولا تقبل الدعوى بطلب إلغاء القرار قبل التظلم منه.

مادة ٤٩

يكون لموظفي الجهة الإدارية الذين يصدر بحديد أسماؤهم أو وظائفهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية في إثبات الجرائم التي تقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون و القرارات الصادرة تنفيذا له و لهم في سبيل ذلك الاطلاع علي السجلات و الدفاتر والمستندات و البيانات التي توجد بها. و على المسؤولين في الجهات المشار إليها أن يقدموا إلى الموظفين المذكورين البيانات و المستخرجات والصور و المستندات التي يطلبونها لهذا الغرض

مادة ٥٠

يعاقب المسئول عن الإدارة الفعلية بالشركة بالعقوبات المقررة عن الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون إذا ثبت عمله بها. و تكون الشركة مسئولة بالتضامن في جميع الأحوال عن الوفاء بما يحكم من غرامات مالية

مادة ٥١

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد منصوص عليها في أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنة و بغرامة لا تقل عن مائة ألف جنيه ولا تزيد عن مائتي ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر نشاط الإقراض العقاري وفقا لأحكام هذا القانون دون أن يكون مرخصا في ذلك أو مارس نشاط خبير تقييم العقارات أو وسيط الإقراض العقاري دون أن يكون مقيدا في الجدول المعد لذلك لدى الجهة الإدارية

نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري

صدر قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ناصا في المادة (٣٩) منة علي أنه " تعد الجهة الإدارية نموذجا للشروط الأساسية للتمويل العقاري وعلي الممول أو الوسيط أن يسلم طالب التمويل صورة من هذا النموذج ويجب أن يرفق باتفاق التمويل إقرار من المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة وأطلع عليها قبل التوقيع علي اتفاق التمويل".

وبناء علي ما تقدم فإن الشروط الأساسية للتويل العقاري هي ما يلي:

أولا : أنشطة الاستثمار في مجال التويل العقاري:

(١) شراء العقارات

(٢) بناء العقارات

(٣) ترميم أو تحسين العقارات

ويقصد بالعقارات " المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية

ومباني المحال المخصصة للنشاط الجاري " .

ثانيا : الضمانات:

(١) إذا كان العقار مسجل باسم البائع كان الضمان :

(أ) حق الامتياز علي العقار

(ب) رهن العقار رهنا رسميا

(٢) إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع جاز للممول أن يقبل ضمان أو أكثر من الضمانات التالية:

(أ) رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر .

(ب) رهن أصول عقارية مملوكة لغير المستثمر.

(ت) كفاة شخصية من غير المستثمر.

(ث) أوراق مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة.

(ج) قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله.

وللممول في هذه الحالات أن يشترط علي المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه رهنا رسميا لصالح الممول خلال فترة يتفق عليها.

(٣) إذا كان العقار محل التمويل بناء أو وحدة في بناء علي أرض مخصصة للمستثمر من الدولة أو من أحد الأشخاص الاعتبارية العامة فللممول قبول التنازل لة من المستثمر عن التخصيص ضمانا للتمويل (وذلك بعد موافقة الجهة التي خصصت الأرض علي إجراء هذا التنازل).

ثالثا: الجهات التي لها ، دون غيرها، حق مزاولة نشاط التمويل العقاري:

(١) الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها.

(٢) شركات التمويل العقاري والمرخص لها من قبل الهيئة.

(٣) البنوك المسجلة لدي البنك المركزي المصري، بعد موافقة ووفقا

للقواعد التي يقررها، دون قيدها لدي الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري.

رابعاً: اتفاقات التمويل:

(١) الشروط العامة.

(أ) أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة علي نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته وأن تكون في الأنشطة المحددها القانون وعلي النماذج التي أصدرها الوزير المختص.

(ب) أن يكون من مستندات اتفاق التمويل- التي لا يكتمل بغيرها- إقرار من المستثمر بأنه تسلم صورة من الشروط الأساسية للتمويل وأطلع عليها قبل توقيع اتفاق التمويل.

(ت) لا يجوز التمويل بأكثر من ٩٠ % من قيمة العقار.

(ث) يحدد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة العامة للتمويل العقاري وبشرط ألا يكون من العاملين لدي الممول أو المستثمر.

(ج) لا يجوز للممول توفير تمويل أو أكثرها بما يجاوز ١٠ % من رأس مالة وذلك لمستثمر واحد وزوجة وأقاربة حتى الدرجة الرابعة. أو للشخص الاعتباري والأشخاص الاعتبارية الأخرى التي يساهم فيها المستثمر بأكثر من ١٠ % من رأس مالها .

(ح) لا يجوز أن يزيد قسط التمويل علي ٤٠ % من مجموع دخل المستثمر (من غير ذوي الدخل المنخفضة) و ٢٥ % بالنسبة لذوي الدخل المنخفضة) .

(خ) ذوي الدخل المنخفضة. كل شخص لا يجاوز مجموع دخله السنوي تسعة آلاف جنية. أو اثنا عشر ألف جنية إذا كان متزوجا أو يعول وتكون الأولوية في توفير التمويل للحصول علي مسكن اقتصادي للمستثمر الأقل دخلا وعند تساوي الدخل يفضل من تكون أسرته أكثر عددا.

(د) في الأحوال التي يرتبط فيها التمويل بدخل المستثمر يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله الذي اتخذ أساسا لمعاملة الضريبة خلال السنوات الثلاثة السابقة علي اتفاق التمويل.

(ذ) إذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر يكون إثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة عمله.

- يجوز للممول أن يشترط علي المستثمر أن يؤمن لصاحبة بقيمة حقوقه وفقا لاتفاق التمويل العقاري ضد مخاطر الوفاة أو العجز وفقا للشروط الآتية:

(١) أن يكون التأمين لدي شركة تأمين مصرية.

(٢) قيام شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين للمؤمن له بناء علي شهادة وفاة المستثمر أو شهادة طبية بعجزة الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن ٥٠ % صادرة من إحدى الجهات الطبية التي تحددها شركات التأمين بالاتفاق مع الهيئة .

(٣) التزام المستثمر بأداء قسط التأمين وتقديم ما يفيد السداد إلي الممول.

(٢) التمويل في مجال شراء العقارات ويكون بموجب اتفاق تمويلي بين كل

من الممول والمشتري (المستثمر) وبائع العقار علي أن يتضمن ما يأتي:

(أ) الشروط التي تم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط.

(ب) بيان العقار وثمانه الإجمالي علي أن يتم معاينة العقار المعاينة النافية للجهالة.

(ت) مقدار المعجل من ثمن البيع الذي أداة المشتري للبائع.

(ث) عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشرط الوفاء بها علي أن تكون محددة إلي حين استيفائها بالكامل.

(ج) قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن بالشروط التي يتفقان عليها.

(ح) التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خاليا من أي حقوق عينية علي الغير.

(خ) التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلي الممول وذلك ضمانا للوفاء بها.

(د) التزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخا ثابتا.

(٣) التمويل بغرض الاستثمار في بناء عقار علي أرض يملكها المستثمر أو

لغرض ترميم أو تحسين عقار بملكية أو غير ذلك من المجالات يتعين

بالإضافة إلي الشروط السابقة أن يكون التمويل بموجب اتفاق بينة وبين

الممول وبين أي طرف آخر يكون له شأن في الاتفاق علي النماذج الذي

أصدرها الوزير المختص بالقرارات الوزارية أرقام ١٠٠ ، ١٠١ ، ١٠٢ لسنة ٢٠٠٣ .

خامسا : التزامات وحقوق المستثمر:

التزامات المستثمر

- (١) قيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطة إلي الممول.
- (٢) تقديم شهادة معتمدة من الضرائب أو من جهة عملة توضح بها دخلة السنوي.
- (٣) سداد كامل أقساط الثمن في المواعيد المتفق عليها وذلك إلي الممول مباشرة.
- (٤) سداد ما يستحق علي العقار أو الوحدة من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية دون أن يكون له حق في الرجوع علي أي من أطراف الأنفاق بما قد يؤديه في هذا الشأن.
- (٥) التأمين لصالح الطرف الممول بقيمة حقوقة ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن ٥٠ % ويظل التأمين مستمرا طالما وجدت للممول أية مستحقات أو مطلوبات.

حقوق المستثمر

- (١) بعد الحصول علي موافقة الطرف الممول كتابة، يحق له التصرف في العقار أو الوحدة محل اتفاق التمويل بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات أو ترتيب أي حق عيني عليها بشرط أن يقبل المتصرف إلية الحلول محلة في الالتزامات المترتبة علي هذا الاتفاق ويجوز للممول أن

يشترط تضامن المستثمر مع المتصرف إلية بالالتزامات المترتبة علي اتفاق التمويل.

(٢) يحق للمستثمر تأجير العقار أو الوحدة الضامنة أو تمكين غيره من الانفراد بشغلة أو شغلها بشرط الحصول علي موافقة الممول كتابة وبالشروط التي تقترن بهذه الموافقة. ولا يجوز للممول رفض الموافقة علي التصرف في العقار الضامن أو تأجيرة أو تمكين الغير من الانفراد بشغلة إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصلحة وحقوقه للخطر ، وفي هذه الحالة يلزم إخطار المستثمر بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوم من تاريخ إخطار المستثمر برغبته في التصرف أو في التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وألا اعتبر موافقا علي ذلك.

(٣) إذا رغب المستثمر في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن ، وجب إخطار الممول بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن ثلاثة أشهر، وفي هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة علي وفق جدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل.

(٤) تنتقل ملكية العقار إلي المستثمر خالية من أية حقوق عينية للغير.

(٥) تسلم صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري.

سادسا: التزامات الممول:

يلتزم الممول بإخطار المستثمر دوريا بالبيانات التالية:

(١) قيمة التمويل الأصلي وتكاليف التمويل المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد.

(٢) قيمة ما أداة الممول من أقساط وتكاليف التمويل حتى تاريخ الإخطار.

(٣) قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية.

(٤) أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابة ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتفاقي أو حكم قضائي.

(٥) أي تغيير يطرأ علي تكلفة التمويل باتفاق الطرفين .

(٦) أي تغيير يطرأ علي عنوان الممول الذي يلتزم المستثمر بالسداد لديه.

(٧) أية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن أن يؤثر علي ضمانه العقاري.

سابعاً : قيد الضمان العقاري:

يقدم طلب قيد الضمان العقاري من الممول أو المستثمر إلي مكتب

الشهر العقاري الكائن في دائرة العقار متضمناً البيانات التالية:

- أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر.
- قيمة الأقساط والحقوق المضمونة.
- الموعد المحدد لانتهاء الوفاء بأقساط الثمن أو التمويل علي أن يرفق بالطلب اتفاق التمويل العقاري وسند ملكية العقار باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول.

ثامنا : التنفيذ علي العقار :

في حالة عدم الوفاء بأقساط الثمن المستحقة ومضي ثلاثين يوما علي تاريخ استحقاقها، أو عند ثبوت نقص محل بقيمة العقار أو الوحدة بفعل أو إهمال المستثمر أو شاغل العقار وذلك بحكم قضائي واجب النفاذ، وللمول أن ينذر المستثمر أو من حل محله بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال وذلك من خلال مهلة يحددها الإنذار بشرط ألا يقل عن ستين يوما من تاريخ الإنذار، فإذا لم يتم بالسداد أو تقديم الضمان خلال هزة المهلة كان ملتزما بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقا لاتفاق التمويل ، وللممول في هزة الحالة أن يتخذ في مواجهة الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .

كذلك في حالة إخلال المستثمر بالحصول علي موافقة الممول قبل التصرف في العقار أو الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من شغلها يكون للممول أن يطالبة بباقي أقساط الثمن فإذا لم يتم المستثمر بالوفاء بها كان للممول أن يتخذ في مواجهة الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من قانون التمويل العقاري.

تاسعا: جولة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل:

يجوز للممول أن يحيل حقوقه عن اتفاق التمويل إلي احدي الجهات التي تباشر نشاط التوريق.

ويلزم الممول بالإفصاح للجهات التي تباشر نشاط التوريق عن أسماء المستثمرين المدينين بالحقوق التي تمت حوالتها وبالضمانات المقدمة منهم

وبما قاموا بوفاءة من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه دون حاجة إلى موافقة المستثمرين.

عاشرا. دور كل من الوكيل العقاري وخبير التقييم العقاري والوسيط العقاري (المقيدة أسمائهم في جداول الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري):

الوكيل العقاري

(١) مباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني في حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه للممول وبناء علي طلب الممول وصدور أمر من قاضي التنفيذ.

(٢) تحديد شروط بيع العقار بالمزاد العلني علي أن يتضمن ذلك تاريخ وساعة ومكان البيع والتمن الأساسي للعقار (وفقا لما تم تحديده بمعرفة خبيري التقييم العقاري) وتأمين الاشتراك في المزاد.

(٣) إعلان كل من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايدة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوم ولا تجاوز خمسة وأربعين يوما.

(٤) لصق إعلان عن البيع في اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة التي يقع في دائرتها العقار مع نشرة في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار علي نفقة المستثمر والممول.

• يجوز لكل ذي مصلحة طلب للعقار الضامن ولة الحق في طلب ما يراة من بيانات ومستندات لازمة لعملية التقييم.

- تحدد أتعاب الوكيل بقرار من قاضي التنفيذ.

خبير التقييم العقاري**

(١) تحديد الثمن الأساسي للعقار الضامن ولة الحق في طلب ما يراه من بيانات ومستندات لازمة لعملية التقييم.

(٢) إخطار أطراف اتفاق التمويل بخطاب مسجل بعلم الوصول بقيمة العقار في تقرير مكتوب خلال ٣٠ يوم من تاريخ تقديم طلب التقييم

(٣) تحدد أتعاب الخبراء بناء علي قواعد يضعها مجلس إدارة الهيئة.

الوسيط العقاري

(١) الوساطة بين الممول والمستثمر في اتفاق التمويل.

(٢) عرض شروط التمويل العقاري علي طالب التمويل وتسليم صورة منها.

- يحدد أجر الوسيط بالاتفاق مع الممول بشرط ألا يتجاوز القدر الذي يحدده مجلس إدارة الهيئة.

- يحظر علي الوسيط أن يتقاضى أجرا أو عمولة أو أن يحصل علي أية منفعة تتصل بعملة إلا من الممول الذي فوضه في السعي إلي إبرام العقد.

المراجع

١. احمد، احمد إبراهيم (١٩٨٨م): تحديث الإدارة التعليمية والنظارة والإشراف الفني ، دار المطبوعات الجديدة ، مصر .
٢. البوهي ، فاروق (١٩٩٢ م): آراء موجهي ومعلمي التعليم الأساسي في الإشراف الفني ، دراسة مقارنة بمحافظة الإسكندرية (ج.م.ع) ودولة البحرين ، مجلة كلية التربية الإسكندرية ، العدد الأول.
٣. الحامد ، محمد بن معجب (٢٠٠٥م): التعليم في المملكة العربية السعودية رؤية الحاضر واستشراف المستقبل ، الرياض ، مكتبة الرشد.
٤. الحبيب ، فهد إبراهيم (١٩٩٦م): التوجيه والإشراف التربوي في دول الخليج العربية ، الرياض ، مكتب التربية العربي لدول الخليج.
٥. الخشاب ، مصطفى (٢٠٠٢ م): علم الاجتماع ومدارسه ، الكتاب الثاني ، المدخل لعلم الاجتماع ، القاهرة، الانجلو المصرية.
٦. الشرقاوي ، مريم محمد إبراهيم (٢٠٠٢ م): إدارة المدارس بالجودة الشاملة ، القاهرة ، مكتبة النهضة المصرية.
٧. الصائغ ، محمد بن حسن وآخرون (١٤٢٤هـ) : اختيار المعلم وإعداداته في المملكة العربية السعودية " رؤية مستقبلية " ، المملكة العربية السعودية ، مجلة المعرفة ، العدد ٩٥ .
٨. المصوري، علي بن محمد (١٤١٢هـ): دراسة تحليلية للأسس التي يقوم عليها النظام التعليمي السعودي كما وردت في سياسة التعليم ، رسالة

الخليج العربي ، مكتب التربية العربي لدول الخليج ، العدد الأربعون ،
السنة الثانية عشرة .

٩. العبد الكريم ، راشد بن حسين (١٤٢٤ هـ) : الإشراف التربوي :
معوقات . ونموذج مقترح ، مقدمة إلى اللقاء الحادي عشر لقادة العمل
التربوي جازان ١-٣ محرم ١٤٢٤ هـ ، مجلة المعرفة ، وزارة المعارف ،
المملكة العربية السعودية .

١٠. النجار ، فريد (٢٠٠٠ م) : إدارة الجامعات بالجودة الشاملة ، القاهرة ،
ايتراك للنشر والتوزيع .

١١. المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم (١٩٨٤ م) : الإشراف
التربوي في الوطن العربي . واقعه وسبل تطويره ، تونس .

١٢. النوري ، عبد الغنى (١٩٩١ م) : اتجاهات حديثة في الإدارة التعليمية
في البلاد العربية ، القاهرة ، دار الثقافة .

١٣. الإدارة العامة للتوجيه والإشراف التربوي (١٤٢٧) : دليل العمل في
مكاتب التوجيه التربوي ، التوجيه الإداري والمتابعة ، المملكة العربية
السعودية ، الرئاسة العامة لتعليم البنات .

١٤. بابكر ، عبد الله (١٩٩٩ م) : مهارات الإشراف الإداري الفعال ،
الطبعة الأولى ، بيروت ، دار قابس للطباعة والنشر والتوزيع .

١٥. خلف ، عمر محمد (١٩٨٦ م) : أساسيات الإدارة والاقتصاد
والتنظيمات التربوية ، ذات السلاسل .

١٦. درباس ، احمد سعيد (١٤١٤ هـ) : إدارة الجودة الكلية - مفهومها وتطبيقاتها التربوية وإمكانية الإفادة منها في القطاع التعليمي السعودي ، رسالة الخليج العربي ، مكتب التربية العربي لدول الخليج ، العدد الخمسون - السنة الرابعة عشرة.

١٧. زاهر ، ضياء (١٩٩٢ م) : التخطيط الشبكي للبرامج والمشاريع التعليمية ، الكويت ، دار سعاد الصباح.

١٨. عبد الغني ، أحمد عبده (٢٠٠٧ م) : إدارة وبناء فرق العمل ، ورقة عمل مقدمة للملتقى الأول للجودة في التعليم ، مركز الملك فهد بن عبد العزيز للجودة..

١٩. عبد الكريم ، يحي برويقات (٢٠٠٦ م) : التغيير في منظمات الأعمال المعاصرة من خلال مدخل إدارة الجودة الشاملة ، الجزائر ، جامعة إلى بكر بلقايد تلمسان بالجزائر.

٢٠. كيوه ، جورج د وآخرون (٢٠٠٦ م) : نجاح الطالب في الجامعة تهيئة الظروف المهمة ، ترجمة معين الإمام ، الرياض ، مكتبة العبيكان.

٢١. لو كاس ، آن ف (٢٠٠٦ م) : قيادة التغيير في الجامعات الإدارة والأدوار المهمة لرؤساء الأقسام في الكليات ، ترجمة وليد شحادة ، الرياض ، مكتبة العبيكان .

٢٢. مكتب التربية العربي لدول الخليج (١٩٩٦ م) : الإشراف التربوي بدول الخليج واقعه وتطويره ، الرياض.

٢٣. نشوان، يعقوب (١٩٨٦ م) : الإدارة والإشراف التربوي بين النظرية والتطبيق، عمان، دار الفرقان للنشر والتوزيع.

٢٤. نصر، علي محمد (١٩٩٩ م) : إعداد عضو هيئة التدريس للتعليم والبحث العلمي لمواجهة بعض التحديات عصر المعلوماتية ، المؤتمر السنوي السادس لمركز تطوير التعليم الجامعي في الفترة من ٢٣-٢٤ نوفمبر ١٩٩٩م، جامعة عين شمس نصر .

٢٥-Kotler ,ph&Armstrong,G.٢٠٠١:Principles of marketing , ninth edition,U.S.A, Prentice Hall.

٢٦.Harris .Ben ,١٩٨٥: Supervisory in education, ٣rd,edition . NJ,Prentice Hall.INC.

٢٧. Hmi,١٩٩٣; Handbook for the inspection of school the frame work party .

٢٨. U.K. Ofsted .١٩٩٤; Primary Matters. Adiscussion On Teaching &Learning in primary school ofsted , London .

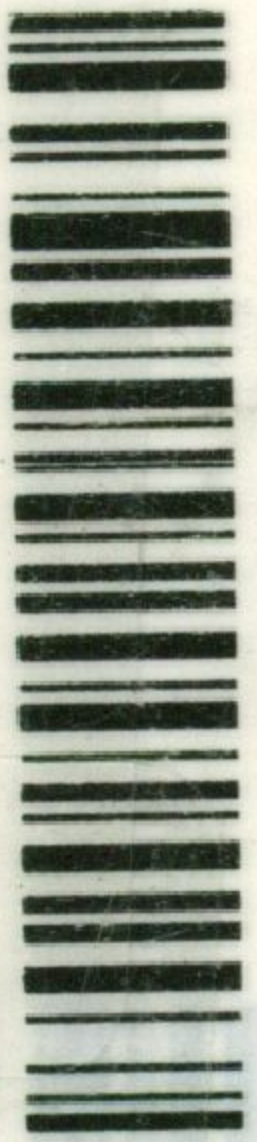
الفهرس

٥	مقدمة
٧	الفصل الأول الاستثمار والتمويل العقاري في ضوء الشريعة الإسلامية صيغة المشاركة
٤٧	الفصل الثاني التمويل العقاري مفاهيم ونجارب
٧٩	الفصل الثالث قطاع الإسكان و الاستثمار العقاري جمهورية مصر العربية أنموذجا
٢٦٧	الفصل الرابع قانون التمويل العقاري
٢٩٧	المراجع

التمويل العقاري



Bibliotheca Alexandrina



1241331



9

789957

589523

امجد دار امجد للنشر والتوزيع

عمان- الأردن- شارع الملك حسين مقابل مجمع الفحيص

جوال: 0796914632 - 0799291702

هاتف: 4652272 فاكس 4653372

dar.almajd@hotmail.com